PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

STÅLVERKSKROKEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Ferdigattest

Kommunale opplysning

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stålverkskroken 26 , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 1, snr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2012 **Eiendomsverdi ref nr:** NF6725

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 2022.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til 8m2.
Glassrekkverket består av glass og stålkontruksjon. Det er målt til 123cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater.
Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

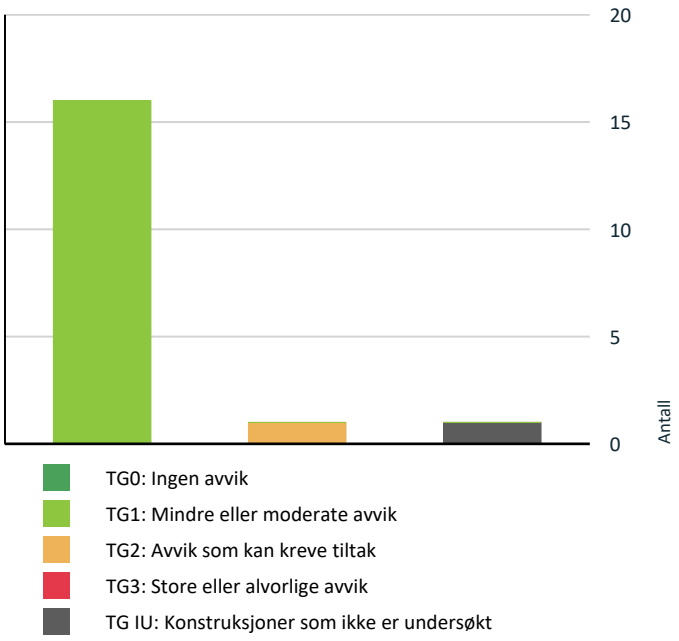
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Balkongen er målt til 8m2.
Glassrekkverket består av glass og stålkontruksjon. Det er målt til 123cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.







4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert tiluftsspalte er mindre enn anbefalt i henhold til gjeldende praksis for lufttilførsel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avviket
For liten tiluftsspalte kan føre til redusert luftskifte i rommet, økt risiko for fukt- og kondensproblematikk samt påvirke inneklima og trykkforhold.

Tiltak som bør iverksettes
Tilluftsspalten bør økes til anbefalt dimensjon for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Anlegget er fra byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

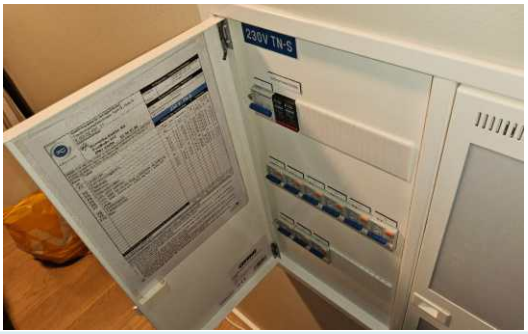
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

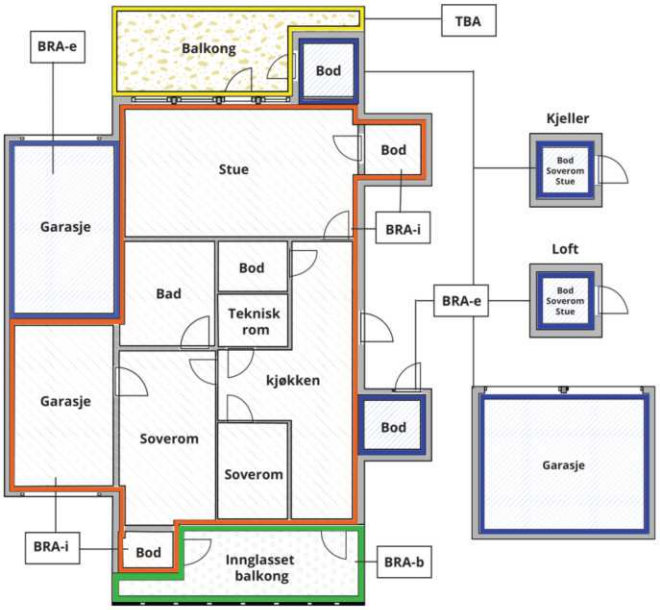
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	54			54	8
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			**8**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget innefor de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.3.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Kim Andre Nevestad Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	1		292	11400 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stålverkskroken 26

Hjemmelshaver

Larsen Kim Andre Nevestad, Stavik Veronica Lundstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Ensjø i Oslo, et område preget av nyere boligbygging og pågående byutvikling.
Beliggenheten er kort vei fra både Ensjø T□baneog Helsfyr kollektivknutepunkt, noe som gir gode forbindelser til resten av byen.
Området har flere dagligvarebutikker og grunnleggende servicetilbud innenfor gangavstand.
Det finnes også grøntområder i nærheten, blant annet Valle Hovin og Kampen park.
Nabolaget består i hovedsak av leilighetsbygg og har et urbant preg med noe byggeaktivitet i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Hvitevarer er satt inn av eier. Vasken er byttet etter byggeår.
Taklamper er montert etter overtakelse.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner.
Det er varmekabler på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist	1	Nei
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Andre Nevestad Larsen	Veronica Lundstad Stavik

Gateadresse
Stålverkskroken 26

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: frende

Polise/avtalenr.: 1163101

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

Beskrivelse: Svartmugg i fuger på dusj

Document reference: 316260042

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært kontroll av ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabotomt er regulert for barnehage.

Document reference: 316260042

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

Beskrivelse: Det er opplyst i sameiet at enkelte beboere tidvis har merket lukt fra andre leiligheter via ventilasjonsanlegget. Forholdet har vært fulgt opp av sameiet, og det er gjennomført undersøkelser og tiltak knyttet til ventilasjonen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget som nevnt på tidligere punkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært rapportert observasjoner av rotter på verandaer i første etasje og satt ut feller som følger av det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260042

Tilleggskommentar

Det er montert fastmontert utvendig solskjerming på balkongvindu/skyvedør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Andre Nevestad Larsen	8bb06f8a3cc5db5b6874 3c1214a892869a9c28bd	24.03.2026 12:31:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Stavik	cf780289ce2cc16a549dd 2893d524b37d5b39884	24.03.2026 12:28:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260042

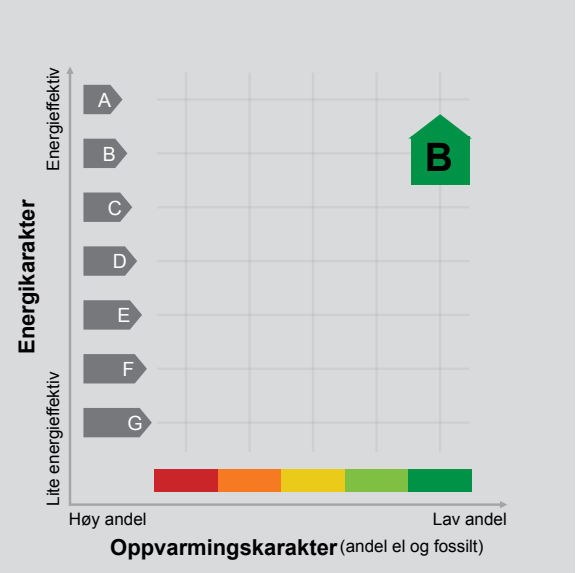
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300685308
Merkenummer	Energiattest-2025-227001
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stålverkskroken 26	300685308	H0201	264	0	
Stålverkskroken 26	300685308	H0301	278	0	
Stålverkskroken 26	300685308	H0401	292	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,68
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	6,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	80,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 375 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 375 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 265 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 110 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 375 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,2 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Silvia Vahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: Silvia.Vahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260042 . Vår ref.: 2421-1-292 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr:	927377128
Seksjonseier:	Larsen, Kim Andre Nevestad
Medeier:	Stavik, Veronica Lundstad
Leilighetsnummer:	292
Adresse:	Stålverkskroken 26, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	292
Gnr.	129
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7869264.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 572,34,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	499,00	
TV	369,00	
Felleskostnader	2 468,34	
Internett	236,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	12,-
Fradragsberettigede kostnader:	35,-
Annen formue:	5 540,-
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: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Minh Hoang Nguyen, e-post: tiedemannsparken@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2421

Tiedemannsparken Sameie

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[ ] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

Sak 7

Digitale nøkler

Forslag fremmet av:
Åse Wahl Gunderson

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

- For Digitale nøkler
- Mot Digitale nøkler

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

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

2. Styrets innstilling tas til følge

Sak 8

Pergola i bakgård A/B

Forslag fremmet av:
Anne Berndt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

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

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

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

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

Sak 9

Matluktsmitte

Forslag fremmet av:
Eline Granum Øimoen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Matluktsmitte
- Mot Matluktsmitte

b)

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

1. Alternative forslag til vedtak:

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

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

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

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

2. Styrets innstilling tas til følge

Vedlegg

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :
Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)
Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)
Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)
Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)
Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)
Vara Dag Nysæter (2023-2024)
Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)
Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Roller og kandidater

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

- Minh Hoang Nguyen

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

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

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

- Jonas Aleksander Hansen
- Marte Abrahamsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie
Sameiet består av 317 seksjoner.
Tiedemannsparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
129 1

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

Tiedemannsparken Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Forord

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

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

Administrasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har også hatt periodevis gjennomgang og endringer av låseplan ut fra beboeres behov (boder i andre oppganger osv).
Underveis har det også vært en del brikker som har sluttet å fungere, her har styret deltatt som ledd i feilsøking sammen med leverandør. I noen tilfeller er det sendt ut nye brikker til beboere, disse er ikke tatt med i bestillingstallene.

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

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

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

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

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

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

(8) Gjennomført ettårsbefaring for hus C og D sammen med Selvaag
Brannteknisk: Det er avdekket i alt 27 stk. feil og avvik i brannalarmanlegget som ikke samsvarer med prosjektering beskrivelser, plan for alarmorganisering, montasjeanvisninger eller tilsvarende samt risiko og bruk av brannobjektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi tar med historiske tall:
2022: 539.948 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 470.000 kr til skader. 2023: 674.118 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 536.000 kr til skader.

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

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

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

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

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

(23) Øvrige saker

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

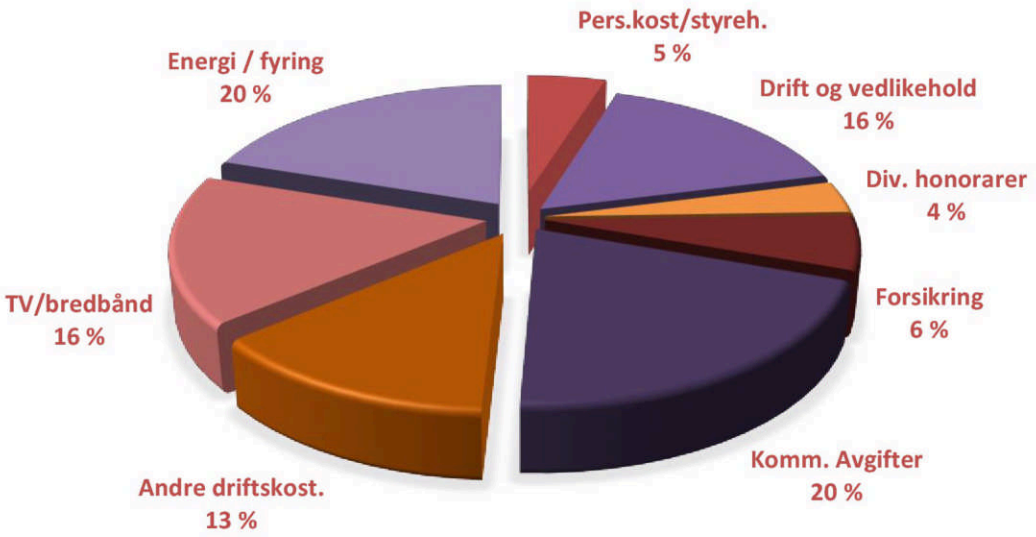
Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -945 054.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innhenting av kapital fra seksjonseierne og en økning av felleskostnader på 10%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 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,

Penneo Dokumentnøkkel: WV7LW-6SHTK-ZMY2K-HZDEG-C6LU4-PKMM7

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: WV7LW-6SHYK-ZMY2K-HZDEG-C6LUH-PWMM7

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 277 943	8 268 834	10 029 000	12 660 000
Ladeinntekter EL-bil		233 904	143 426	0	0
Andre inntekter	3	38 731	54	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 550 578**	**8 412 314**	**10 029 000**	**12 660 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 975	-45 825	-46 000	-80 000
Styrehonorar	5	-475 000	-325 000	-475 500	-570 500
Revisjonshonorar	6	-29 203	-25 594	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-367 718	-294 456	-450 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-45 750	-34 917	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 822 721	-1 907 955	-1 626 000	-1 500 000
Forsikringer		-674 118	-539 948	-660 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-2 293 170	-1 449 039	-1 575 000	-2 700 000
Energi/fyring	10	-2 236 548	-2 646 721	-2 352 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 846 814	-1 409 874	-1 821 000	-1 991 299
Andre driftskostnader	11	-1 466 062	-1 042 149	-1 403 000	-1 430 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 324 080**	**-9 721 478**	**-10 488 500**	**-11 802 499**
DRIFTSRESULTAT		**-773 502**	**-1 309 164**	**-459 500**	**857 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 377	1 681	0	0
Finanskostnader	13	-15 803	-5 433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 426**	**-3 751**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-784 927**	**-1 312 915**	**-459 500**	**857 501**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 152 788		
Udekket tap		-784 927	-160 127		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 750	13 252
Kundefordringer		115	10 210
Forskuddsbetalte kostnader		780 492	731 673
Energiavregning	15	810 274	1 100 760
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		68 181	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 672 812**	**1 855 896**
SUM EIENDELER		**1 672 812**	**1 855 896**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-945 054	-160 127
SUM EGENKAPITAL		**-945 054**	**-160 127**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		251 407	226 153
Leverandørgjeld		1 042 730	1 333 287
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 323 729	439 984
Annen kortsiktig gjeld		0	16 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 617 866**	**2 016 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 672 812**	**1 855 896**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen/s/ Jogvan Hugo Gardar/s/ Serena Norheim/s/

Henning Pettersen/s/ Stig Slaatto-Hornnes/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 060 847
Kabel-TV	1 129 154
TV	646 997
Garasjeleie	322 240
Nabolagshuset Petersborg	115 705
Ekstra kjellerbod	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 277 943**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	69
Korrigert avsatte kostnader	16 598
Tryg Forsikring, erstatning	22 064
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 731**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 975
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 975**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 475 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 015, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-45 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-221 582
Drift/vedlikehold VVS	-105 566
Drift/vedlikehold elektro	-37 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-214 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-346 578
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 485
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-3 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 822 721**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 446 544
Renovasjonsavgift	-846 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 293 170**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 377 095
Andre fyringskostnader	-859 453
SUM ENERGI / FYRING	**-2 236 548**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 728
Container	-55 741
Driftsmateriell	-1 362
Vaktmestertjenester	-389 238
Vakthold	-2 419
Renhold ved firmaer	-709 908
Snørydding	-192 693
Andre fremmede tjenester	-13 537
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 015
Andre kontorkostnader	-3 358
Bank- og kortgebyr	-5 973
Velferdskostnader	-81 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 466 062**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	2 570
SUM FINANSINNTEKTER	**4 377**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
TILGOD	67 513
Renter på leverandørgjeld	-2 041
Renter og provisjon på kassekreditt	-79 275
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 803**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 427 544
SUM INNTEKTER	**-1 427 544**
KOSTNADER	
Administrasjon	213 975
Fjernvarme	2 023 843
SUM KOSTNADER	**2 237 818**
SUM ENERGIAVREGNING	**810 274**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869264. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Notat

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

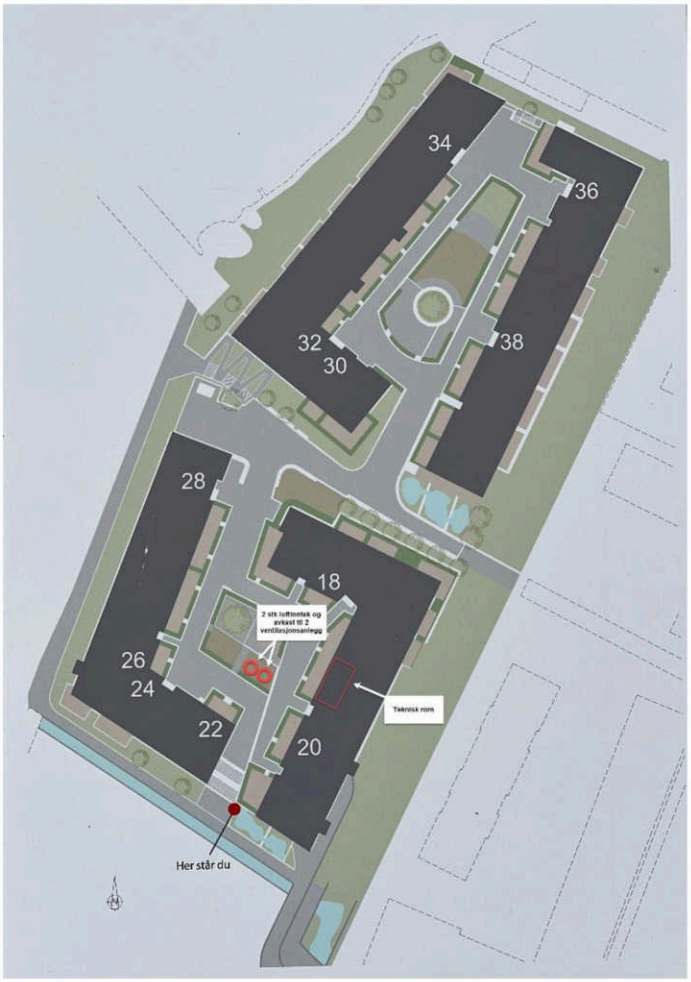
BAKGRUNN

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

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

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

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



VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

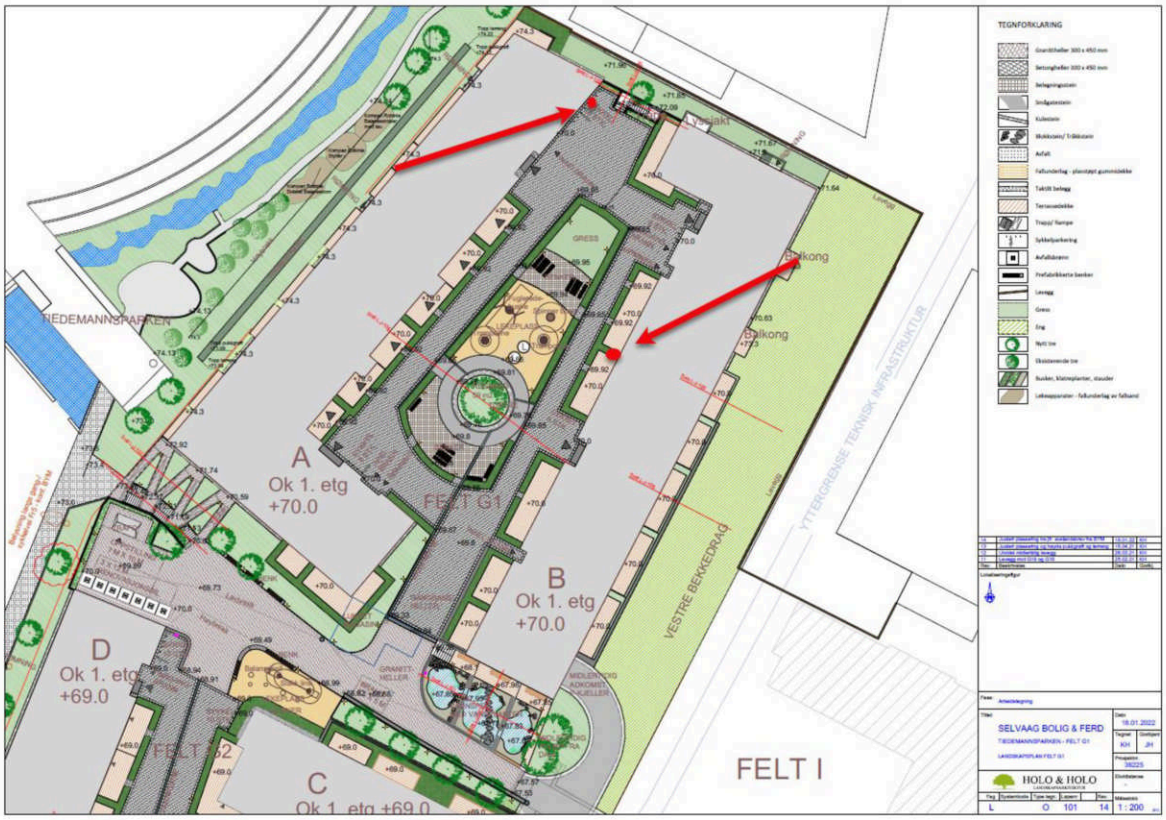
Alternativ 1

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

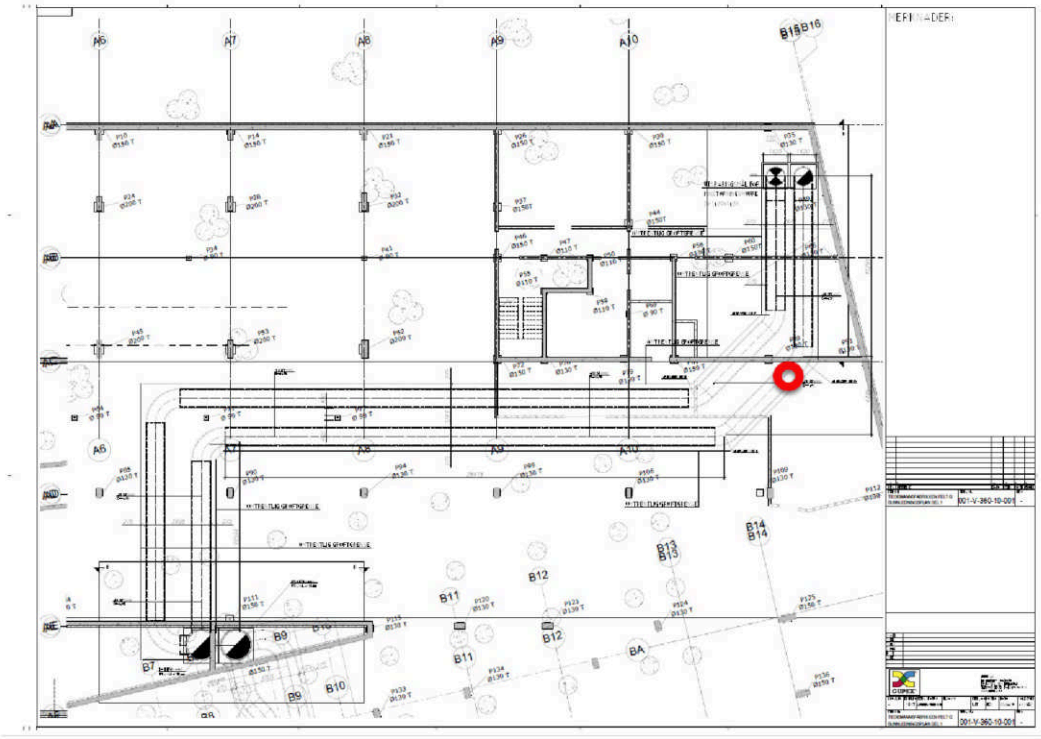
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for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

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

Felt G1



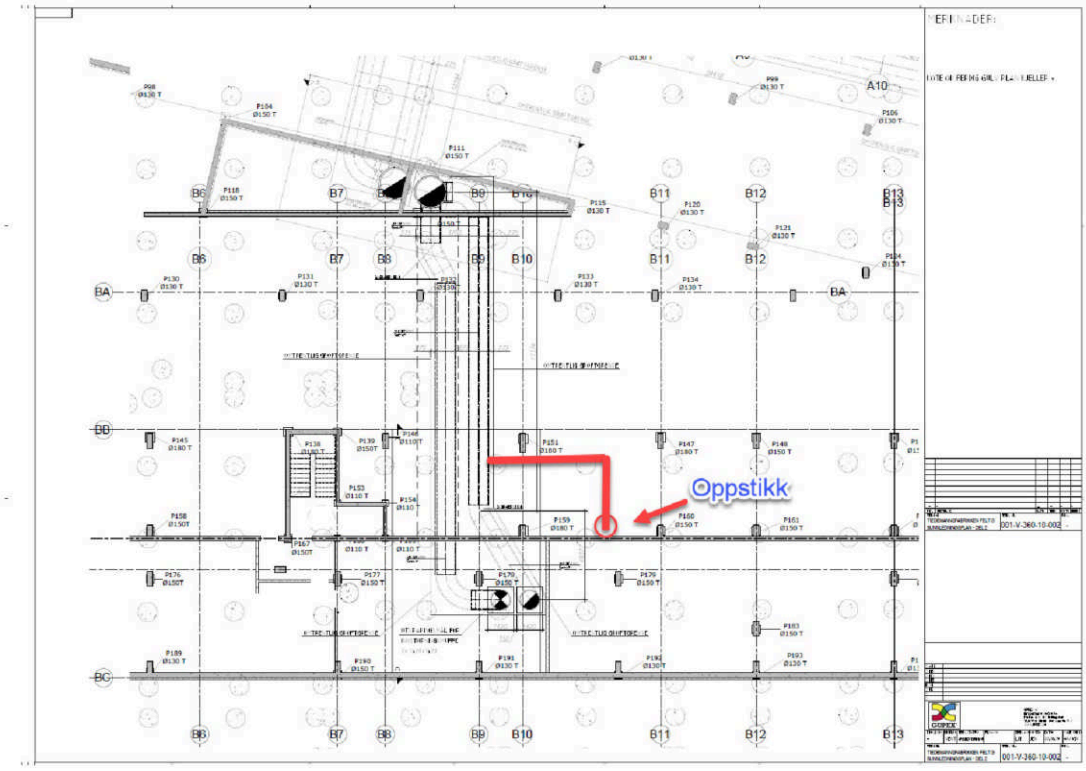
Bunnledningsplan del 1



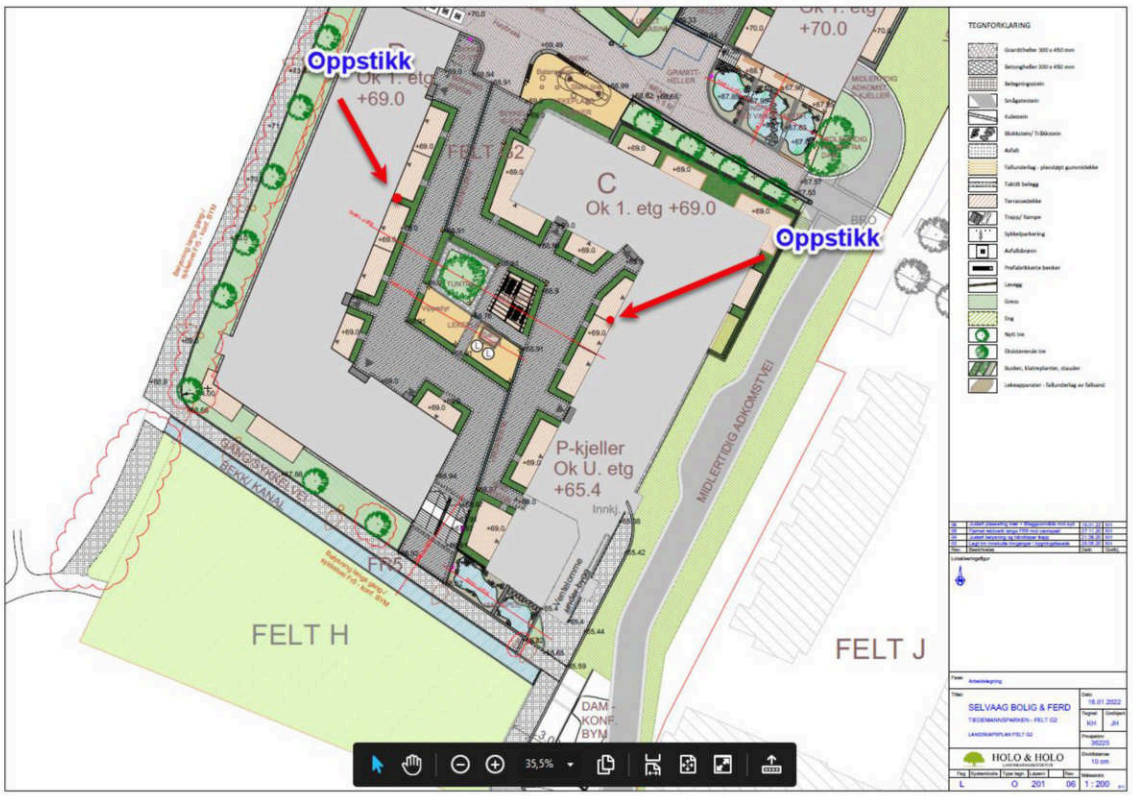
Plan 2 del 1



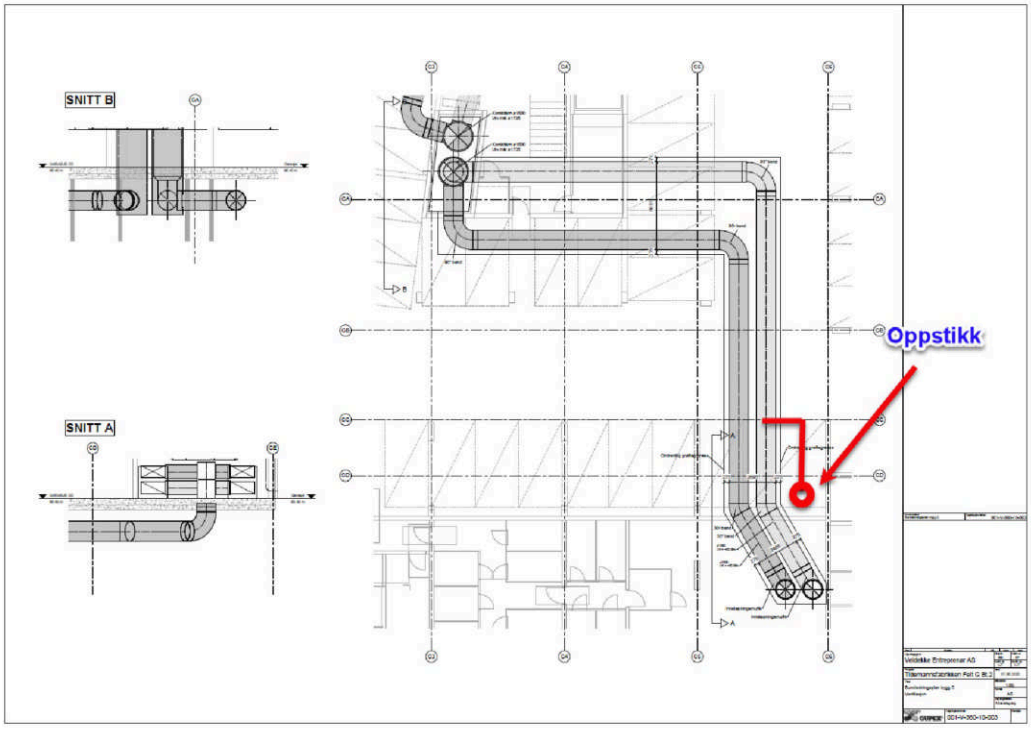
Bunnledningsplan del 2



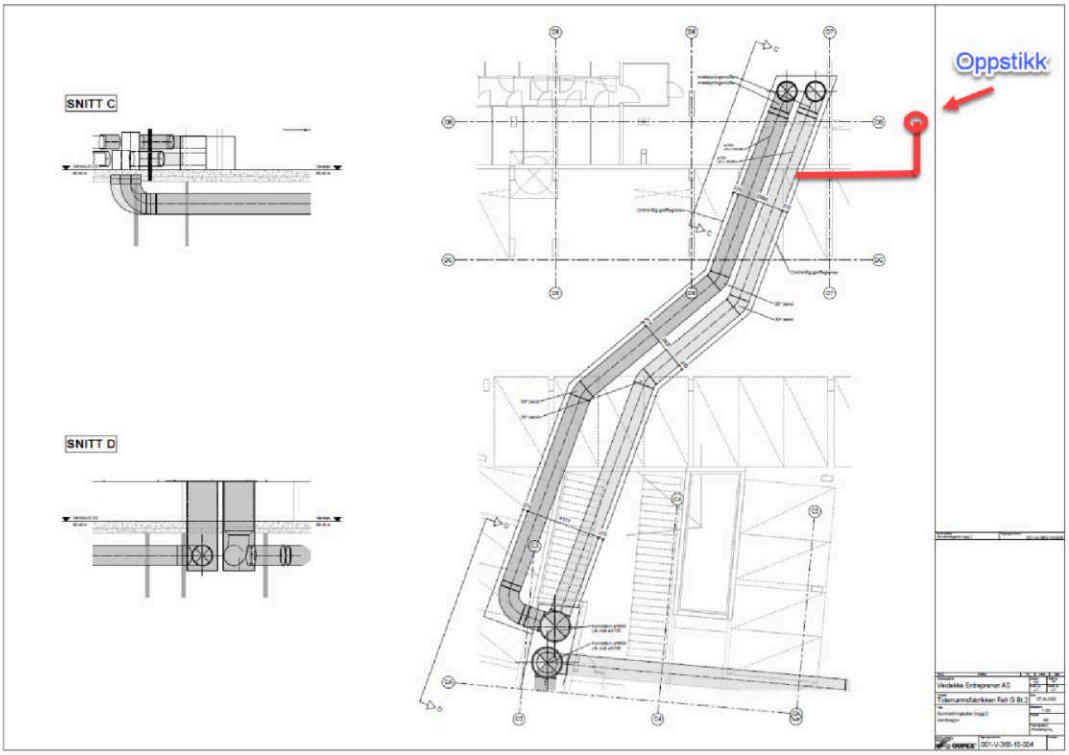
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



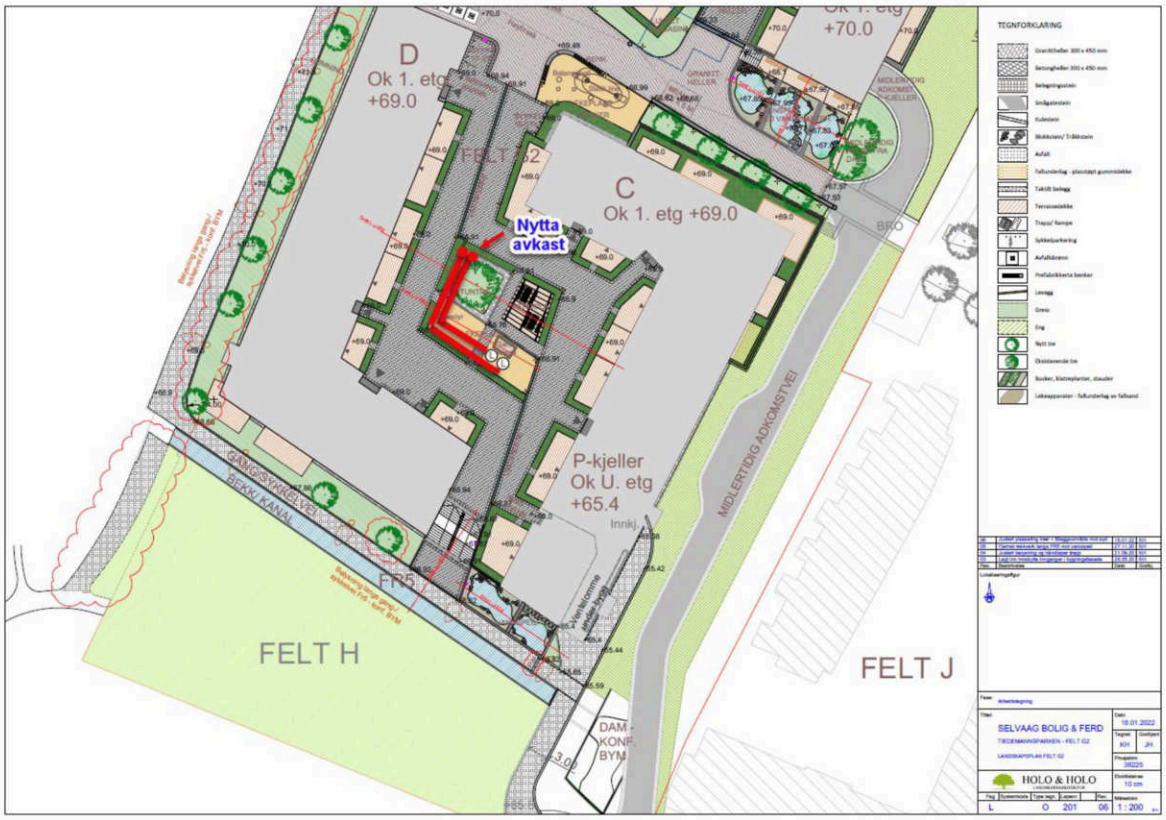
Bunnledningsplan 4 (bygg D)

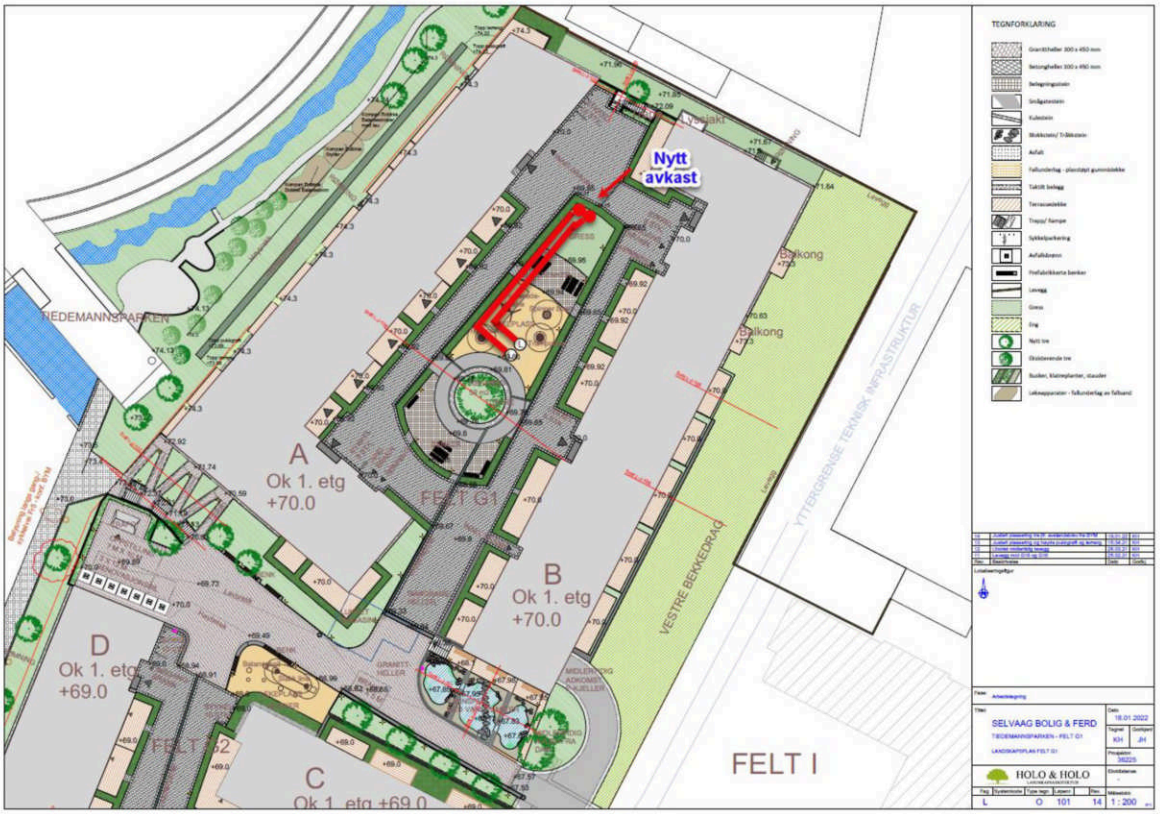


Alternativ 2

Skape avstand mellom inntak og avkast ved å flytte avkastene fra nåværende posisjon. Om dette kan løses med ny kulvert, eller om det må legges over bakken, må drøftes med bygningsteknisk kompetanse. Det er vanskelig å finne trasé for dette uten å påvirke fellesområder og lekeapparater. Det bør vurderes det om det kan lages grøfter for å legge ny kanaltrasé i bakken, eventuelt om det må bygges en kulvert for dette.

Det bør etterstrebes å lage størst mulig avstand mellom inntak og avkast. Med fare for strømninger som fører avkastluft tilbake til inntak er ikke sikkert dette alene løser problemet. For å få opp hastigheten på avkastluften slik at vi er sikre på at den kommer over tak så kan man sette inn en hjelpevifte på kanalen. I tillegg etableres en liten kanal ut til det fri med regulerende spjeld for å ta inn falsk luft, dette er for å sikre en høyere og konstant hastighet på avkastluften. Når det er lave luftmengder på aggregatene vil vi kunne dra inn luft fra det fri for å få konstant luftmengde. Viftene vil avgi endel lyd og bør bygges inn i et lydisolert bygg med inspeksjonsmulighet. Det etablerer lydfeller før og etter vifter.





DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24
Selskapsnummer: 2421 **Selskapsnavn:** Tiedemannsparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2421
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak
Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2421 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf
2. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

Sak 7

Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Vedlegg

3. Redegjørelse og status for luktsmitte_JG.pdf

4. Notat_230623 matluktproblemer løsningsforslag.pdf

Sak 8

Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Forslag fremmet av:
Knut Johannes Liland Hartveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

1. Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.
2. En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for raskere internett, eller omvendt.

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 9

Søknad om pergola

Forslag fremmet av:
Anders Strøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 10

Endre bomløsning

Forslag fremmet av:
Ronny Bøasæter Røsdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 11

Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Forslag fremmet av:
Thomas Tandberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletrefest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.
Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).
Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.
Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.
Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr.15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.
Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:
Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets

medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.
På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.
Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

Styrets innstilling

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

1) Økonomisk og administrativt ansvar

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

2) Juridiske og praktiske hensyn

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

3) Arbeidsmengden i styret

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

4) Koordinering av velferdstiltak

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

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

Styrets konklusjon:

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

(*) **Hagegruppen i Vibbo:**
https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 12

Stående vann i garasjen

Forslag fremmet av:
Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Vedlegg

5. Rapport Vannproblematikk i parkeringsanlegg.pdf

Sak 13

Glassrekke på balkonger

Forslag fremmet av:
Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 14

Takdrenering

Forslag fremmet av:
Ana-Monica Chivulescu

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 15

Utforming av balkonger

Forslag fremmet av:
Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

Sak 16

Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Forslag fremmet av:
Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 17

Matlukt i ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 18

Obos nøkkel

Forslag fremmet av:
Ekaterina Angelina Flakstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Månedspris inkluderer:

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

Drift, Support, Service

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

Eget kontrollsenter på Styrerommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

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

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

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

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

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

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

3) Brukeradministrasjon

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås innstallert

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Jógvan Hugo Gardar
- Serena Norheim

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

- Ekaterina Angelina Flakstad
- Marte Abrahamsen

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie.
Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2024/25

i) Forord

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

ii) Organisering

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

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

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

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

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

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

iii) Økonomistyring

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

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

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

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

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

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

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

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

iv) Aktuelle saker som styret har arbeidet med

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ **Øvrige reklamasjonsarbeid**: Styret har håndtert reklamasjoner knyttet til feil og mangler i fellesområdene. Statistikken for de siste årene viser en variasjon i antall innmeldte reklamasjoner: 2021: 56 reklamasjoner, 2022: 162 reklamasjoner, 2023: 86 reklamasjoner, 2024: 42 reklamasjoner, 2025: 4 reklamasjoner så langt. Styret fortsetter å håndtere både pågående og eventuelle nye reklamasjoner i dialog med leverandører og utbygger.

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

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

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

- ✓ **Nabolagshuset Petersborg**: Styret har hatt en god dialog med Nabolagshuset Petersborg for å styrke fellesskapet med nabosameiene og støtte lokale arrangementer. Vi var glade for å bidra til «Jul på Ensjø» med hest og kjerre – en stor suksess for både barn og voksne. Slike initiativer gir oss stor glede og bidrar til å bygge et inkluderende og trivelig nabolag.

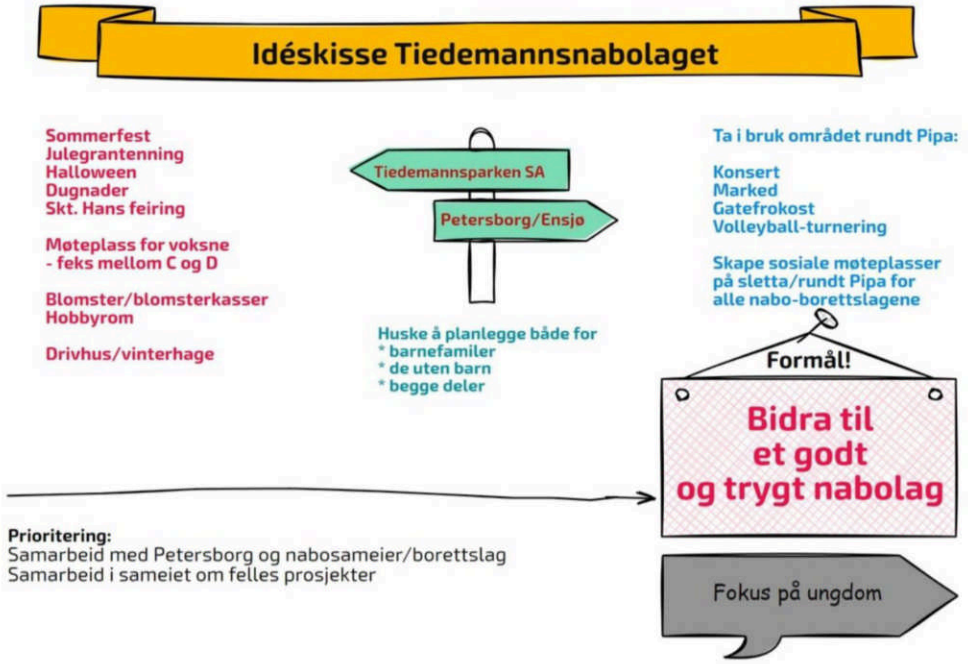
  Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjø, og Tiedemannsparken ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring. Petersborg ønsker flere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

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

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

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

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



v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

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

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

Oppfølging på reklamasjon om markiser

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

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

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

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

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

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

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

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

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

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

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

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

vii) Forsikringssaker

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

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

viii) HMS og brannvern

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

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

I denne perioden har vi:

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

ix) Sosialt

✓ **Halloween-feiringen** ble gjennomført som i året før, med hjelp fra naboer som åpnet dørene for barna i våre 10 oppganger. En stor takk til de frivillige! Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.

✓ **Den tradisjonelle julegrantenningen** ble for første gang arrangert i tunet til C/D, noe som skapte en hyggelig og intim stemning. Julegrantenninga arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.

✓ Både **vår- og høstdugnaden** var vellykket, med godt oppmøte og alle planlagte oppgaver fullført. I tillegg ble det plantet en del løk, som vi håper vil glede sameiet med vakre blomster til våren. Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.

✓ **Hagegruppen:** Det ble plantet ut solsikker av barn og voksne etter initiativ fra beboer i hagegruppen som plantet på forhånd på balkongen sin. Det var kos med planting og is. Veldig gøy å se solsikkene vokse. Det har også vært flere initiativer fra hagegruppen i å plante ut tomater, squash og ulike urter. Det var nok kun urtene som trivdes i denne omgangen så vi får justere til neste sesong. Hagegruppen har også stilt opp med vann/stell gjennom hele sesongen. Stor takk til dem.

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

✓ Det ble også brukt opp «Grønne midler» fra Oslo kommune til plantekasser, plommetre og blåbærbusk. Takk til frivillige som ble med å bygge plantekassene.

✓ **Hobbyrom:** Hobbyrommene har blitt ferdigstilt med god hjelp fra en håndfull beboere som gjorde at det ble innafor budsjett. Nå har sameiet hobbyverksted og syrom som beboere kan bruke. Det er gøy å se at bookinger kommer inn, og tilbakemeldingene etter bruker av rommene har vært positive. Hobbyrommet var en del av byggeprosjektet, men Selvaag ønsket at Sameiet skulle ferdigstille dette. Det er nå gjort.

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

Takk til alle som har bidratt til fellesskapet i år!



Vårdugnad





Julegrantenning, første søndag i advent

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

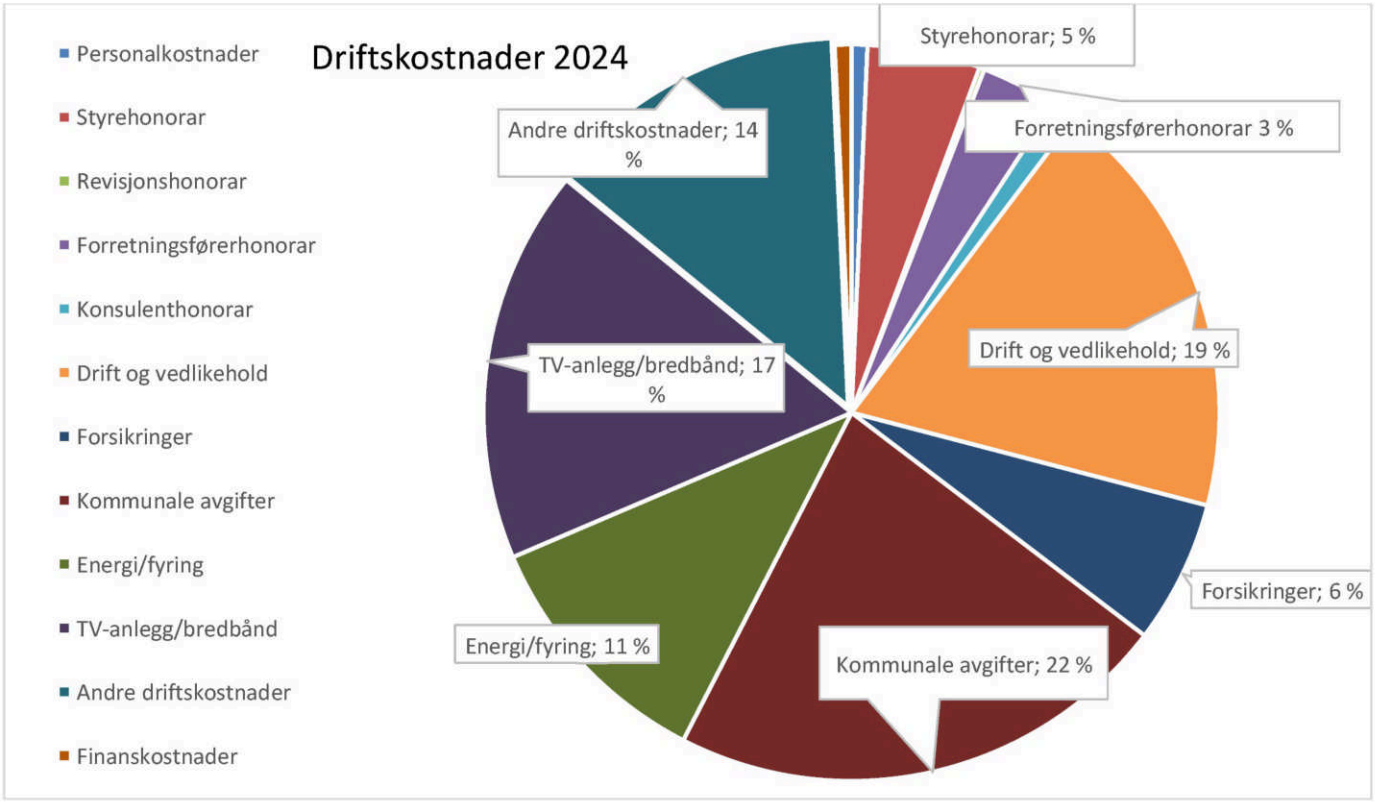
Årets resultat **kr 1 049 228** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 37 199.**



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

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

BALANSE

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

Oslo, 05.03.2025
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen | Mathias Løfsgaard | Serena Norheim

Dag Nysæter | Jogvan Hugo Gardar

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-80 455**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 570 600.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 318, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 840 904
SUM INNTEKTER	**-1 840 904**
KOSTNADER	
Administrasjon	225 292
Fjernvarme	1 943 124
SUM KOSTNADER	**2 168 416**
Uoppgjorte avregninger	-4 220
SUM ENERGIAVREGNING	**323 292**

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

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

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Transaksjon 09222115557540770834 Signert MHN, ML, SN, DN, JHG

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-06 22:06:26 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Redegjørelse og status for:

Reklamasjonssaken vedrørende luktsmitte

Innledning

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

Oppsummering av saken

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

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

Nedenfor følger en detaljert tidslinje over sakens gang.

Tidslinje for saken

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

Kostnad for ventilasjonsarbeider

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

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

Kostnad for bygningsmessige arbeider og grunnarbeider

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

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

Samlet priskonsekvens for ulike alternativer

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

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

Prisen er eks. mva.

Tilleggskostnader for tårn

Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet kostnad for fire tårn

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

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

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

Et kostnadsanslag – evt. søksmål

Småkravsprosess (krav under 250 000 kr)

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

Alminnelig prosess (krav over 250 000 kr)

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

Notat

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

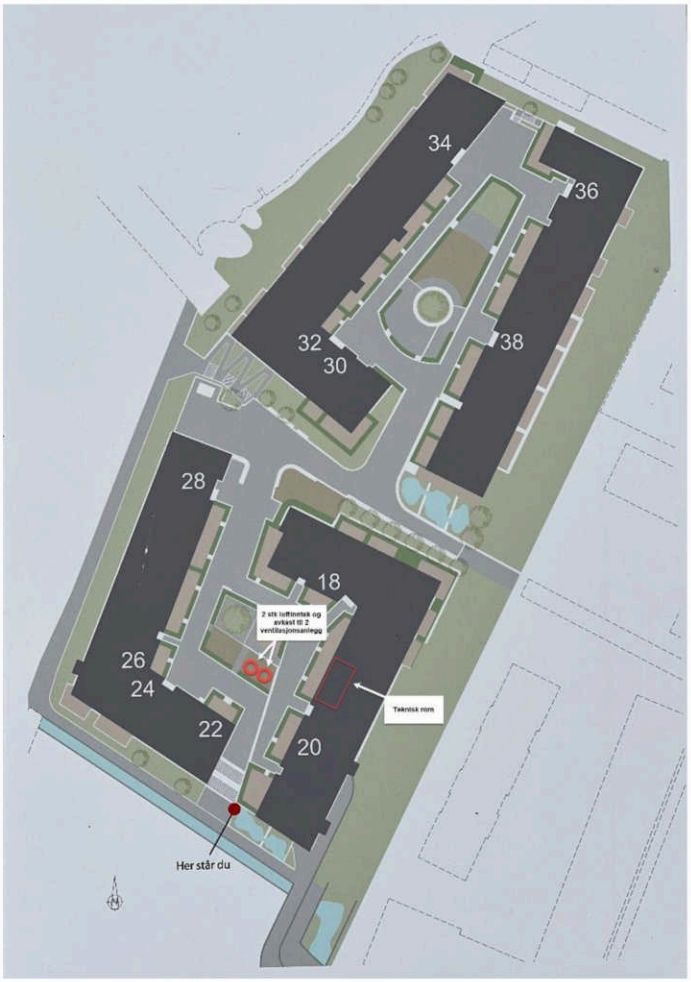
BAKGRUNN

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

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

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

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



VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

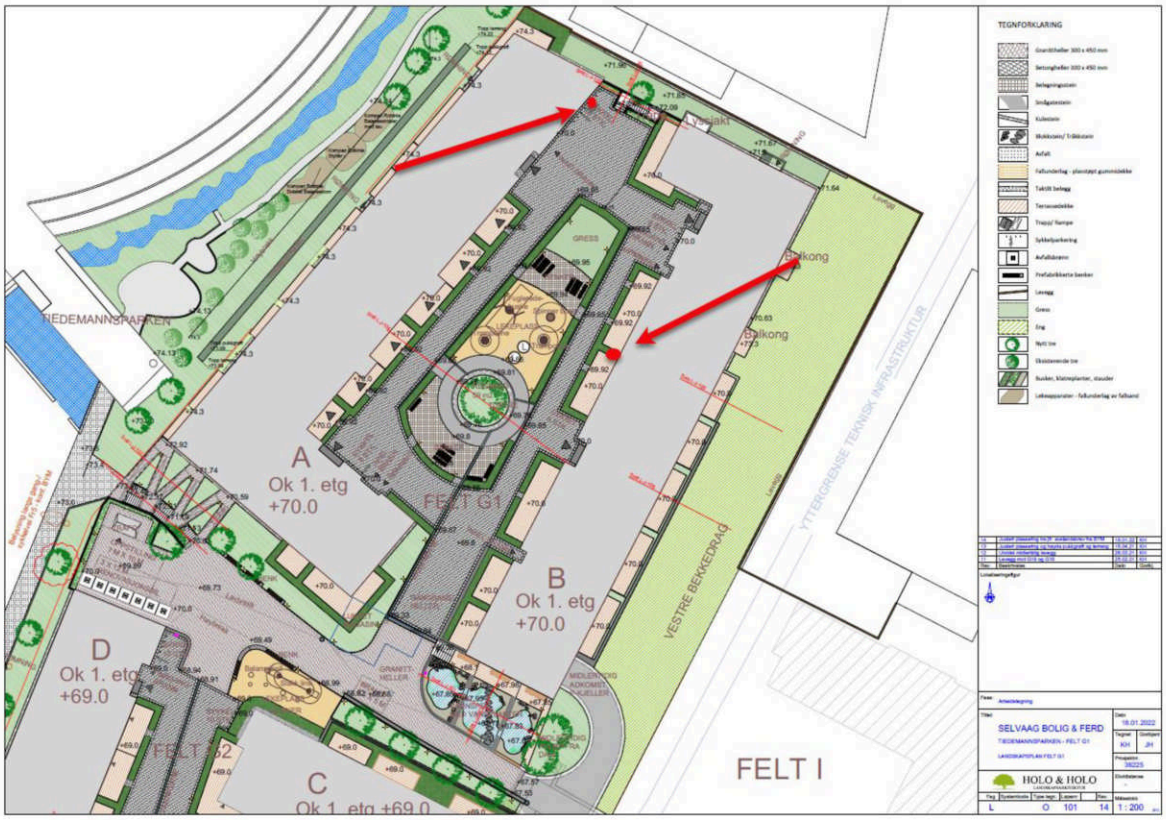
Alternativ 1

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

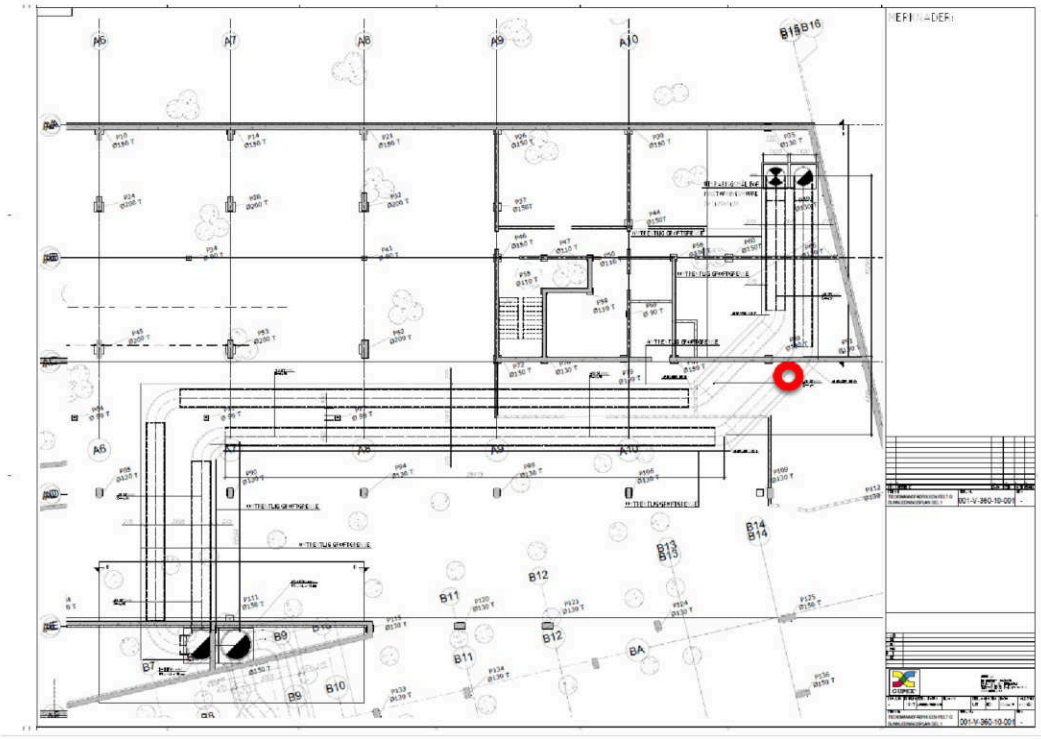
Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for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

Se skisseløsning på tegninger nedenfor.

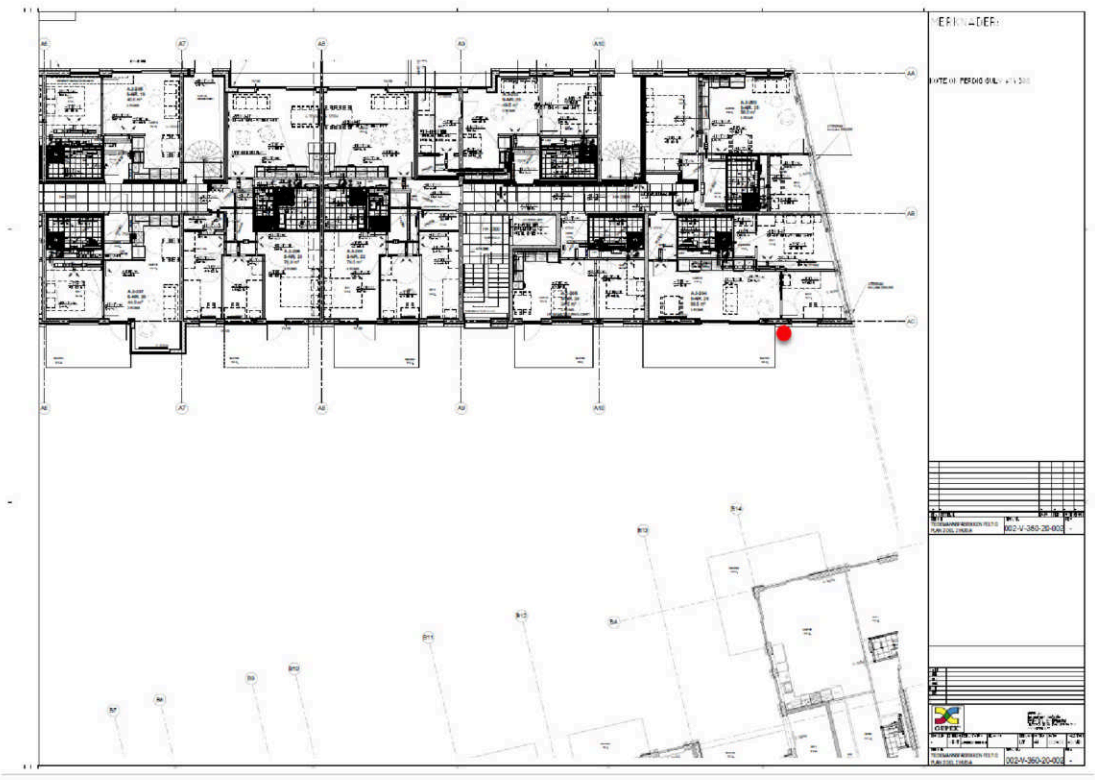
Felt G1



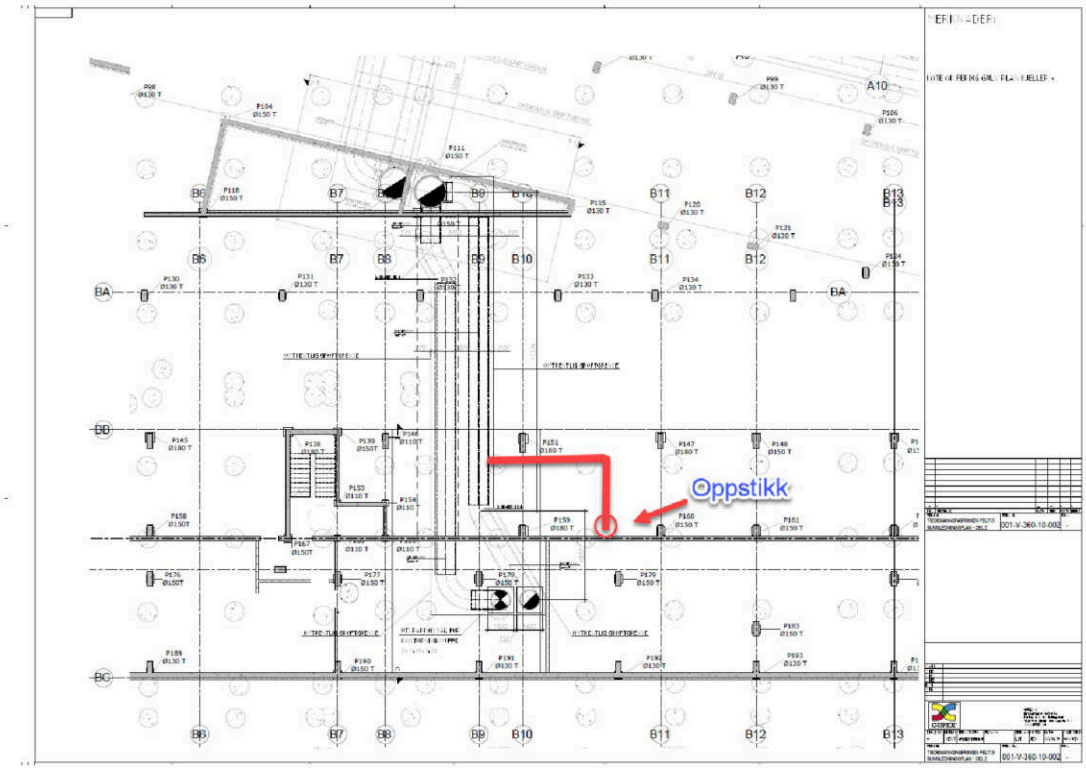
Bunnledningsplan del 1



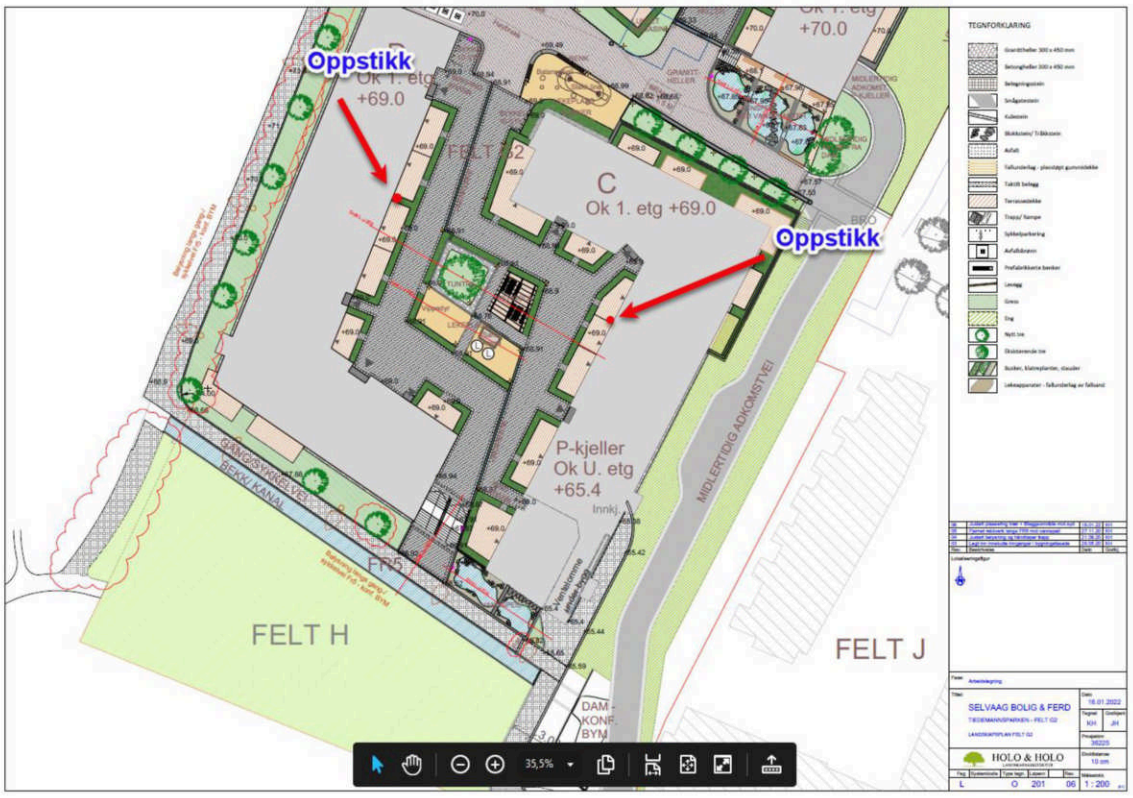
Plan 2 del 1



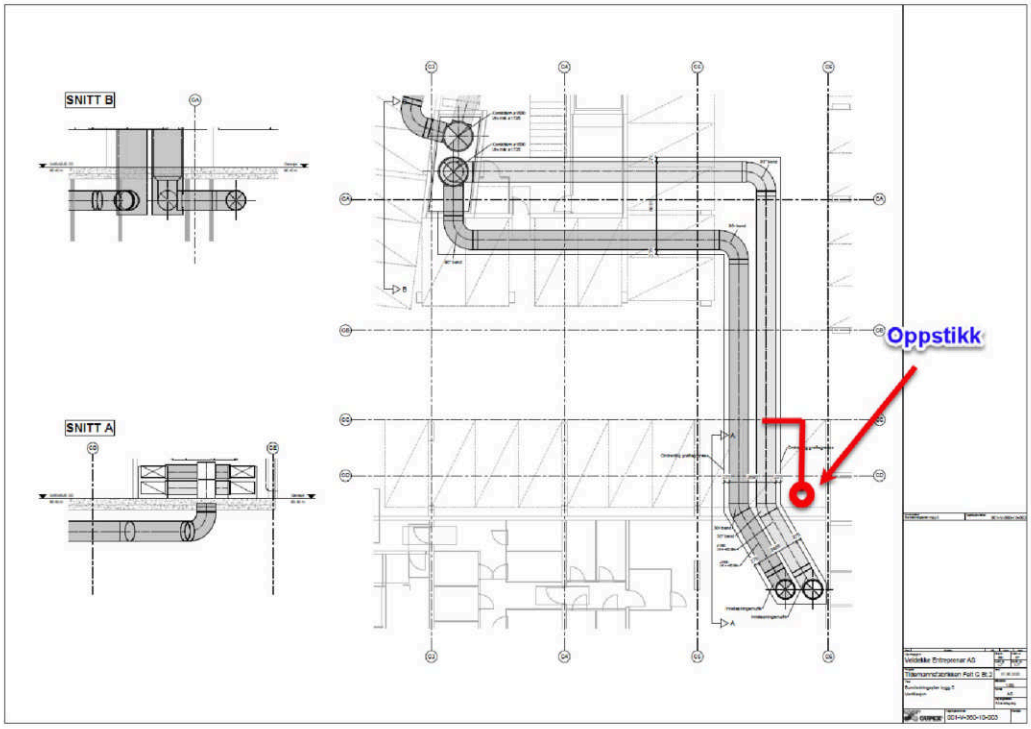
Bunnledningsplan del 2



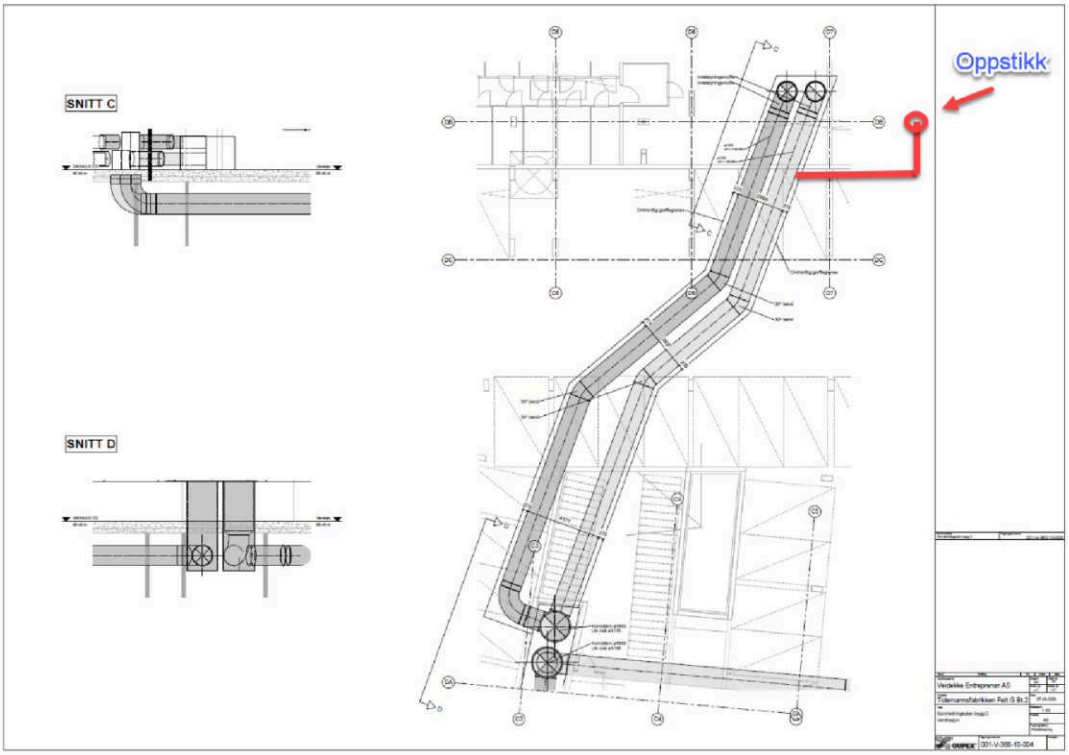
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



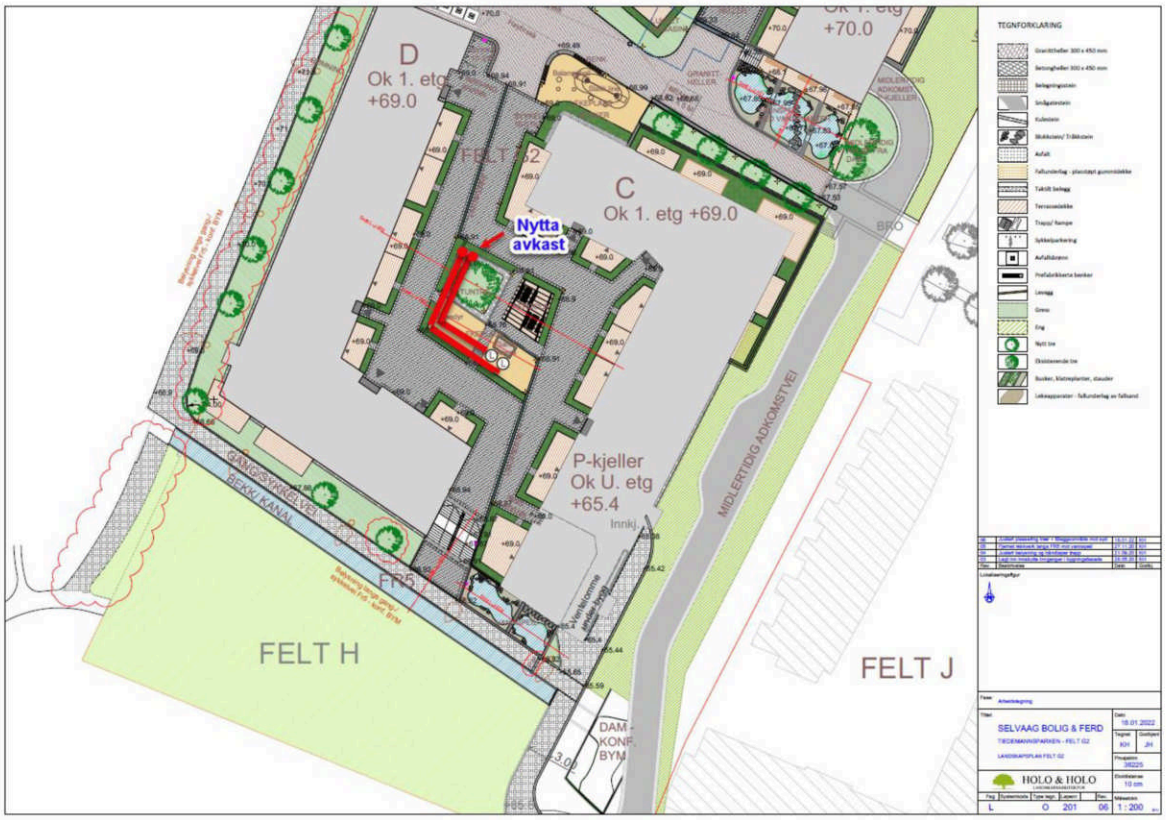
Bunnledningsplan 4 (bygg D)

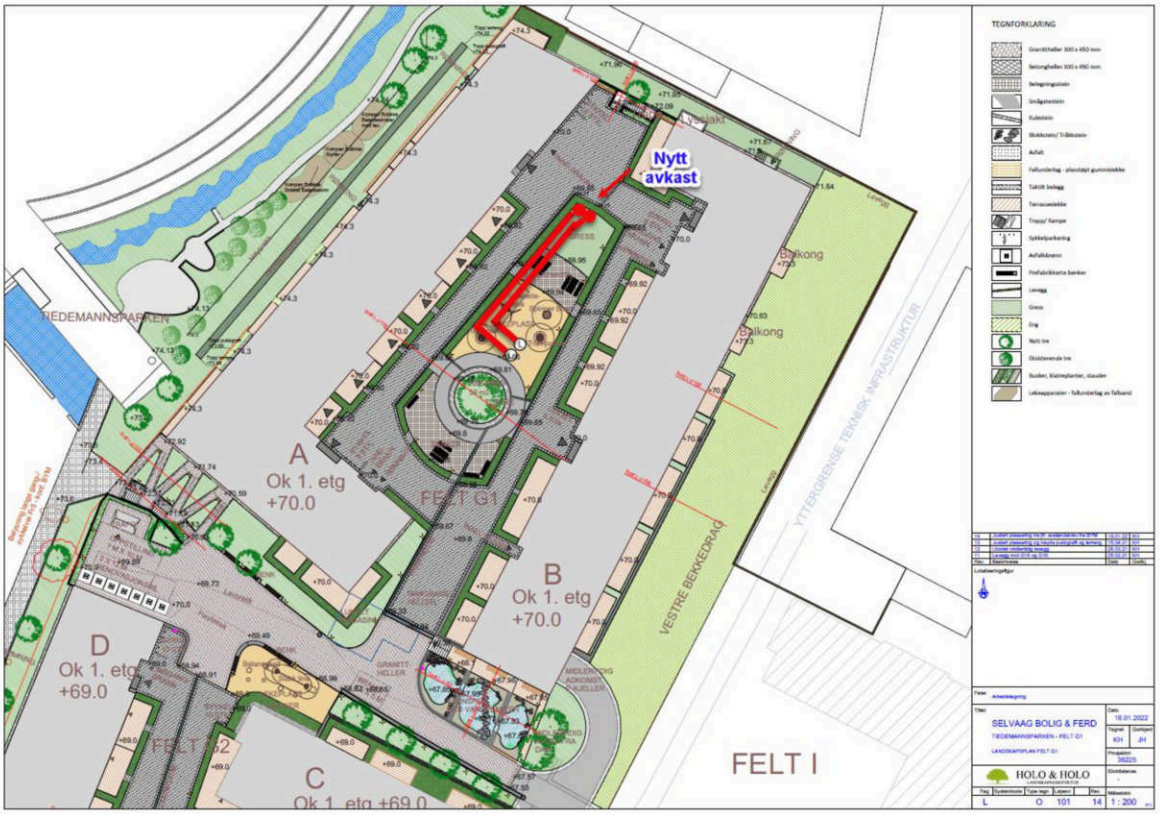


Alternativ 2

Skape avstand mellom inntak og avkast ved å flytte avkastene fra nåværende posisjon. Om dette kan løses med ny kulvert, eller om det må legges over bakken, må drøftes med bygningsteknisk kompetanse. Det er vanskelig å finne trasé for dette uten å påvirke fellesområder og lekeapparater. Det bør vurderes det om det kan lages grøfter for å legge ny kanaltrasé i bakken, eventuelt om det må bygges en kulvert for dette.

Det bør etterstrebes å lage størst mulig avstand mellom inntak og avkast. Med fare for strømninger som fører avkastluft tilbake til inntak er ikke sikkert dette alene løser problemet. For å få opp hastigheten på avkastluften slik at vi er sikre på at den kommer over tak så kan man sette inn en hjelpevifte på kanalen. I tillegg etableres en liten kanal ut til det fri med regulerende spjeld for å ta inn falsk luft, dette er for å sikre en høyere og konstant hastighet på avkastluften. Når det er lave luftmengder på aggregatene vil vi kunne dra inn luft fra det fri for å få konstant luftmengde. Viftene vil avgi endel lyd og bør bygges inn i et lydisolert bygg med inspeksjonsmulighet. Det etablerer lydfeller før og etter vifter.





DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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

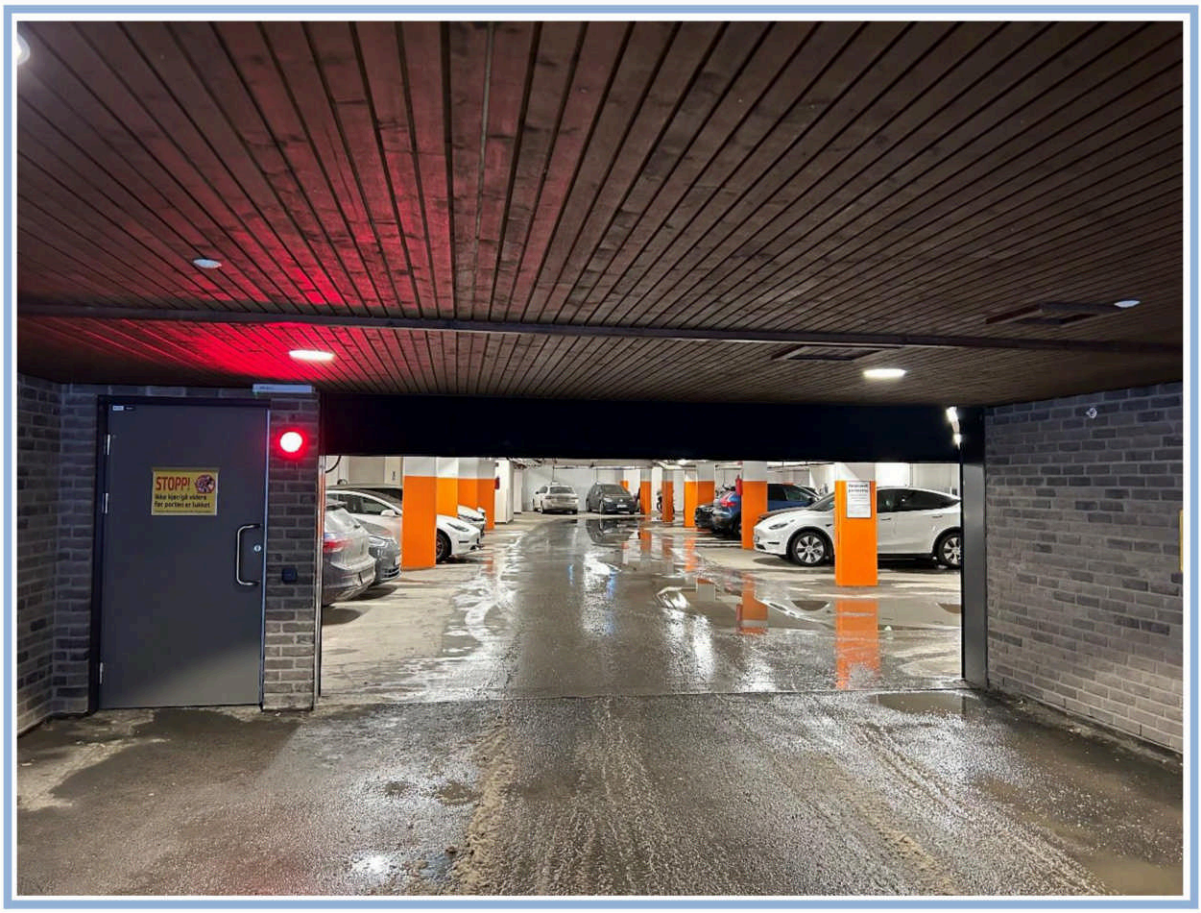
141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

RAPPORT

Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie

04.03.2024

RAPPORT – VURDERING AV FUKTUTFORDRINGER I PARKERINGSANLEGG



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

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

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

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

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

Oppdragsopplysninger

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

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

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

Sammendrag

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

Oppdrag

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

Hensikt

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

Eiendom

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

Opplysninger

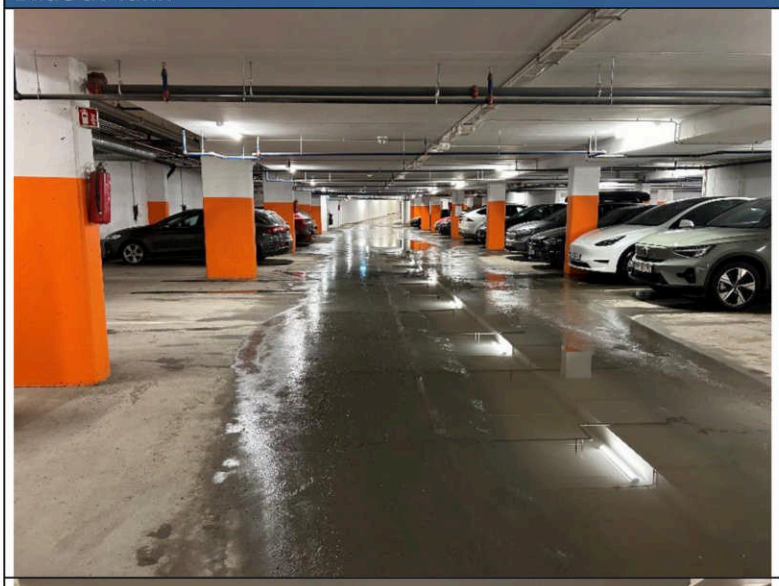
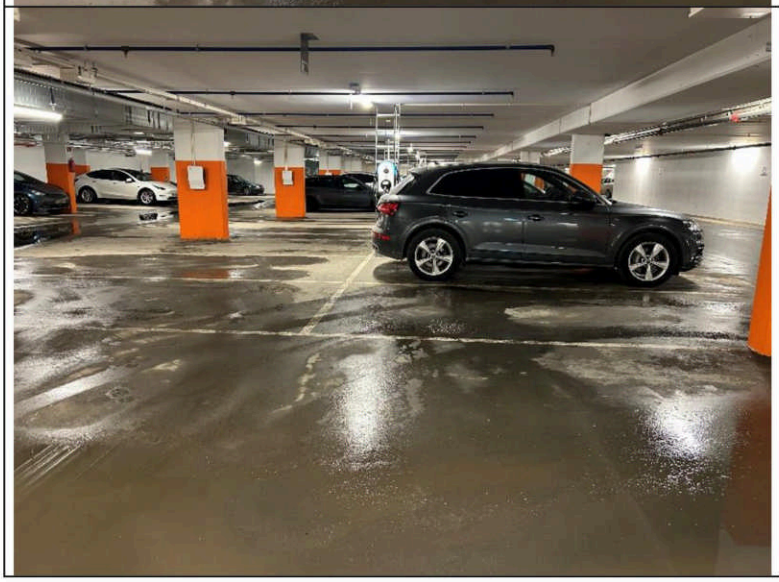
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

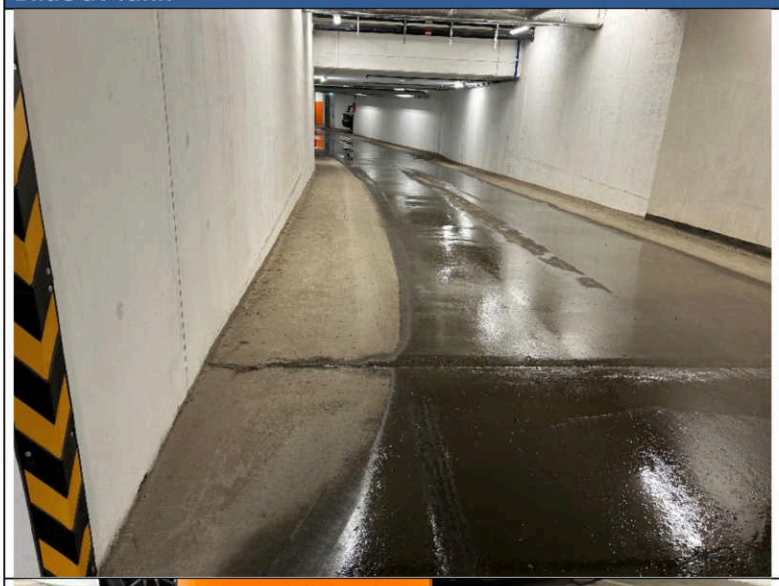
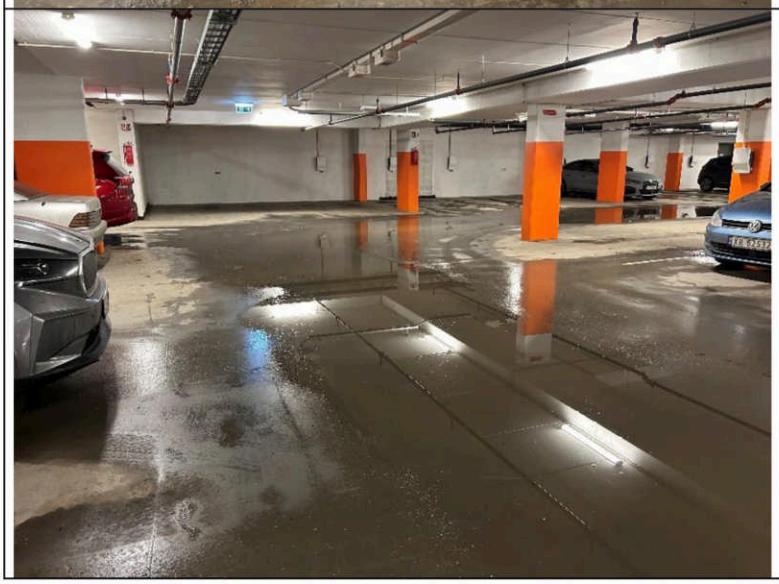
OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

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

Funn fra befaringen

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

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

Vurdering/årsak

Krav i TEK 17.

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

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

Figur 1: SINTEF Community, 312.130, oktober 2023.

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

Fuktighet i parkeringanlegg

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

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

Figur 2: SINTEF Community, 312.130, mars 2015

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

Entreprenørens FDV dokumentasjon

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

12.1.2 Gulvet i garasjen

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

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

Figur 3: Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21

Tiltak

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

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

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

For **OPAK AS**

Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

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

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

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- SINTEF Community byggdetaljblad:
  - 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 4.2, oktober 2023
  - 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 3.0, mars 2015
- Byggteknisk forskrift, TEK 17

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 2421 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2421

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)
8. Utkjøring garasje
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at OBOS v/Bjørn Amble velges som møteleder

Forslag til vedtak
Bjørn Amble 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
De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses 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
Bjørn Amble velges til fører av årsmøteprotokollen. Protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2026 Årsrapport Tiedemannsparken Sameie.pdf
2. Kommentar årsregnskapet 2025.pdf
3. 2421 Årsregnskap 2025 - Tiedemannsparken.pdf
4. 2421 Tiedemannsparken Sameie 25.03.26.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,- for styreperioden 2025/26. Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,-

Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets arbeid og ansvar er nærmere beskrevet i styrets årsrapport.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 591 000,-

Sak 7

Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)

Forslag fremmet av:
Samad Ismayilov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at årsmøtet behandler en sak knyttet til gjentakende inneklima-/ventilasjonsproblematikk i vår boenhet i Hus D (Stålverkskroken 24, leil. 303), som kan indikere tekniske forhold i bygget som bør utredes og følges opp på sameienivå.

Saken gjelder tre forhold som vi har meldt inn/reklamert (primært til utbygger), og som vi mener det er viktig at styret og sameiet er orientert om:

Lukt via ventilasjonsanlegget (tilluft):

Vi opplever tilbakevendende bållukt/vedfyringslukt og periodevis eksos-/garasjelukt som oppleves å komme via tilluft. Dette forekommer særlig på ettermiddag/kveld. Forholdet er meldt inn/reklamert til utbygger.

Lyd via ventilasjon (kjøkken og bad):

Vi opplever også støy/lydplager knyttet til ventilasjonen, særlig ved kjøkken og bad (uttrekk/ventiler). Dette er også meldt inn/reklamert.

Gjentakende matos/hvitløkslukt via gulvlist/yttervegg (lokalt innsugspunkt):

I tillegg opplever vi episodisk, tydelig matos/hvitløkslukt som kommer lokalt fra et avgrenset område langs gulvlist/gulv-til-vegg ved yttervegg i et hjørne (markert i vedlegg). Dette skjer typisk på kveldstid, ofte etter kl. 21–22, og gir seg ikke før vi åpner vindu og lufter. Når vinduet åpnes er det frisk luft ute, noe som tilsier at dette ikke er lukt fra uteområdet, men inntrengning via konstruksjon/hulrom i vegg-/gulvovergang. Lukten har også delvis satt seg i parkett/gulvlist i det aktuelle området. Dette er ikke samme lukt som tidligere fugelim-/limlukt.

Til orientering har ventilasjonsleverandør tatt kontakt og det er avtalt befaring tirsdag den 28.01.26 (dato avtalt direkte med leverandør). Avhengig av resultatet av befaringen og eventuelle tiltak/utbedringer, kan det være at jeg trekker saken – dersom forholdene blir varig løst og håndtert på en tilfredsstillende måte.

Bakgrunnen for at jeg likevel ønsker saken inn til årsmøtet nå er at utbygger per i dag ikke tydelig har erkjent ansvar/forpliktelse knyttet til reklamasjonen, og det er derfor behov for at sameiet har oversikt, samt at det finnes en plan for oppfølging dersom dette viser seg å være et felles bygningsmessig/driftsmessig forhold.

OPPDAERING:

Takk for tilbakemeldingen. Jeg bekrefter med dette at jeg ønsker at saken fremmes på årsmøtet 25. mars 2026, og jeg vil møte og redegjøre for saken.

Samtidig ønsker jeg å presisere noen faktiske forhold, da styrets redegjørelse etter vår vurdering blander vår sak med tidligere utredninger (2024/2025) som ikke samsvarer med det vi opplever i vår seksjon:

Reklamasjon er sendt både til selger (med boligkjøperforsikring) og til utbygger (Selvaag).

Selvaag har iverksatt tiltak ved å plassere kullfilter i aggregat for fellesdel, men dette har ikke løst luktproblemene i vår seksjon.

Lydproblemer via ventilasjonskanal er bekreftet av leverandør (Gupex).

Gupex har bekreftet at det foreligger lydproblemer knyttet til ventilasjonskanalen mellom vår seksjon og leiligheten over. Dette er også dokumentert av oss med videobevis, og leverandør jobber videre med saken.

Luktproblematikken er ikke blitt bedre og fremstår som bygnings-/kanalrelatert – ikke "samme sak" som 2024/2025.

Hos oss gjelder problemet samtlige tilluftspunkter: vedfyringslukt/bållukt og periodevis matlukt kommer via tilluft, særlig ettermiddag/kveld. Vi har ingen sikker konklusjon på årsak, men alt tyder på svikt/lekkasje/innblanding i kanal/grein/sjakt som gjør at matos/andre lukter blandes inn i tilluften før den kommer inn i leiligheten.

Gupex har målt lufttrykk/luftbalanse – og funn peker mot lekkasje/blanding.

Gupex har målt og opplyst at luftbalansen i stor grad er riktig. Det som da gjenstår, er mistanke om luftlekkasje/innblanding av matos til tilluft, og det bør gjennomføres inspeksjon/utredning for å avdekke om det er lekkasje i gren eller i sjakt (og eventuelt hvor – over/under/tilstøtende).

Tillegg – om "løsning" med kullfilter på felles aggregat (Gupex):

Gupex har gitt uttrykk for at saken etter deres oppfatning i praksis er "løst" ved at det er plassert kullfilter på felles aggregat, men dette er problematisk på flere nivåer:

(1) For oss er problemet ikke løst, da luktforholdene fortsatt er til stede i leiligheten.

(2) Kullfilter fremstår som et midlertidig tiltak uten forutsigbarhet, og vi har ingen garanti for at filteret byttes/fornyes årlig eller hva som er neste konkrete tiltak dersom plagene vedvarer.

(3) At det ved en befaring "ikke luktet der og da" kan ikke brukes som konklusjon, fordi lukten oppstår episodisk, og et øyeblikksbilde beviser ikke at det ikke senere kommer matos via tilluften.

Derfor mener vi styret må bistå:

Dette er nettopp grunnen til at vi mener styret må steppe inn og bistå, da dette ikke kan behandles som et rent individuelt problem når utbygger (Selvaag) samtidig ikke vil gjennomføre mer inngripende undersøkelser/utredning av ventilasjonskanaler/sjakt eller finne varige tiltak.

Indikasjoner på at flere kan være berørt (underrapportering).

Etter hendelsen 12. februar 2026 (oppgang 18 og 20) hvor flere har meldt om dårlig luft/matlukt, fremstår det også som sannsynlig at ikke alle melder fra eller oppdager problemet hver gang. Tilsvarende kan forklare hvorfor tidligere eier av vår seksjon ikke nødvendigvis oppdaget dette på samme måte.

Innsyn – kommunikasjon til tidligere eier

Styret viser til at "tidligere eier er informert". Jeg ber om innsyn i hva som konkret er formidlet til tidligere eier om ventilasjonssaken (datoer, kanaler, innhold og eventuelle vedlegg). Dette er viktig dokumentasjon i vår sak knyttet til kjøper–selger og boligkjøperforsikringen.

Behov for oversikt over tiltak 2024–2025 og eventuelle klager etterpå:

I tillegg ber vi om en samlet oversikt over hvilke konkrete tiltak som faktisk er gjennomført i 2024–2025 (som styret viser til), samt om det etter disse tiltakene er mottatt klager på matlukt og hvordan disse eventuelt er håndtert (dato, type klage, tiltak, leverandør og tilgjengelig dokumentasjon/rapporter).

Til slutt: Dersom forholdene mot formodning blir varig løst før årsmøtet 25. mars 2026 (evt. senest 26. mars 2026 dersom løsning og dokumentasjon først foreligger rett etter årsmøtet), vil jeg kunne trekke saken, og i så fall gi styret skriftlig bekreftelse umiddelbart.

Legger ved relevante juridiske hjemler som styret er godt kjent med:

Juridiske hjemler (relevante bestemmelser)

Eierseksjonsloven § 57 (styrets oppgaver):

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

Eierseksjonsloven § 33 (sameiets vedlikeholdsplikt – fellesarealer og felles installasjoner):

Sameiet har plikt til å holde fellesarealer, bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like. Dette omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, og vedlikeholdsplikten inkluderer ved behov reparasjon/utskifting.

Eierseksjonsloven § 32 (seksjonseiers vedlikeholdsplikt – avgrensningen):

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bruksenheten, men dette avgrenser mot sameiets ansvar for fellesarealer/felles installasjoner.

Forarbeidene (Prop. 39 L (2016–2017), merknader til § 33):

Forarbeidene presiserer at vedlikehold av fellesarealer normalt er en oppgave som ivaretas av styret/fellesorganer, og at retten til forsvarlig vedlikehold er en rettighet den enkelte seksjonseier kan kreve oppfylt.

Styrets innstilling

- Styret viser til tidligere vedtak i 2024 og 2025 om luktsmitte i felles ventilasjonssystemer. Oppfølging av saken er gjennomført med juridisk bistand.
- Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag 23. april 2025. Styret har i etterkant fulgt opp saken for å vurdere om utbedringen var vellykket.
- Etter at utbedringene ble gjennomført, har det ikke kommet tilbakemeldinger om samme type luktproblemer. GK Norge har gjennomført lukttester uten at det er avdekket avvik. Enkelte beboere har meldt at situasjonen oppleves som betydelig forbedret, men at de tidvis kan merke noe lukt.
- På bakgrunn av den tekniske gjennomgangen og rapport fra GK Norge, mottatte tilbakemeldinger fra beboere og juridiske vurderinger, ble det i samråd med advokat i oktober 2025 konkludert med at det ikke forelå

grunnlag for ytterligere fristforlengelse knyttet til utbedringskravet. **Saken behandlet på årsmøtet 2025 vedrørende oppfølging av matlukt anses på dette grunnlag som avsluttet.**

- Løpende oppfølging av tekniske installasjoner, herunder vurdering av eventuelle reklamasjoner, inngår i styrets ordinære forvaltnings- og driftsansvar. I februar 2026 ble det registrert isdannelse i rør tilknyttet ventilasjonsanlegget for oppgang 18 og 20. Forholdet følges opp som del av ordinær drift. Per mars 2026 foreligger det ikke dokumentasjon som tilsier sammenheng mellom tidligere omtalt luktsmitte og isdannelsen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag fra Samad Ismayilov: Årsmøtet vedtar at styret: Følger opp og holder oversikt over reklamasjoner/tekniske avklaringer knyttet til lukt- og lydplager fra ventilasjon i Hus D, og vurderer om forholdene kan ha relevans for flere seksjoner/fellesanlegget. Iverksetter (ved behov) en teknisk utredning dersom befaring/tiltak ikke løser problemene, med fokus på: ventilasjonsanlegget (tilluft/avtrekk, inntak/avkast, innregulering, lydforhold/støy, og eventuelle lekkasjer/innblanding), og mulig luft-/luktsmitte via konstruksjon (etasjeskjøt, gulv–yttervegg-tilslutning, sjakter/hulrom) der det er indikasjoner på lokalt innsug. Innhenter relevant dokumentasjon for ventilasjonsanlegget og tidligere vurderinger/tiltak der dette ikke allerede er tilgjengelig for beboere (f.eks. "som bygget"-tegninger, innreguleringsrapport/måledata, FDV og eventuelle tidligere rapporter/tiltak knyttet til lukt/ventilasjon i Hus D). Kartlegger omfanget ved å undersøke om flere beboere i Hus D opplever tilsvarende lukt- eller lydplager (f.eks. via kort henvendelse/spørreundersøkelse), og basert på dette vurderer videre tiltak. Fremlegger plan og kostnadsramme ved behov, og følger opp utbygger/entreprenør/leverandør der ansvar kan ligge innen garanti/reklamasjon eller felles drift. OPPDATERING: Årsmøtet vedtar at styret skal: Følge opp og avklare årsak til lukt- og lydplager knyttet til ventilasjon i Hus D (inkl. mistanke om lekkasje/innblanding i kanal/grein/sjakt), og vurdere om dette kan berøre flere seksjoner. Iverksette nødvendig teknisk utredning/inspeksjon dersom problemet ikke er varig løst, og innhente konkrete anbefalte tiltak fra fagkyndig (med skriftlig rapport). Innhente og tilgjengeliggjøre relevant dokumentasjon: "som bygget"-tegninger, innreguleringsrapport/måledata, FDV, samt oversikt over tiltak gjennomført i 2024–2025 og eventuelle klager på matlukt etter disse. Etablere en plan med frister og kostnadsramme, og følge opp utbygger/entreprenør/leverandør der ansvar kan ligge innen garanti/reklamasjon eller felles drift – og rapportere status til beboerne.

Vedlegg

5. Notat_250925 Tiedemannsparken Sameie luktsmitte.pdf

6. Vedlegg til sak 7.pdf

Sak 8

Utkjøring garasje

Forslag fremmet av:
Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangfelt er dårlig eller ikke markert. Her burde Kommune bli informert. Burde bli mer markert hvor folk skal gå og hvor bilene kjører. Har ved flere tilfelle kjørt i kø fordi folk går der biler kjører ut i tillegg kommer det barn i full fart ned bakken uvitende om at det kan komme biler ut garasjen.

Styrets innstilling

- Gangfelt, veimerking og skilting på strekningen ligger på kommunal grunn og er kommunens ansvar.
- Styret deler beboerens bekymring for trafikksikkerheten ved garasjeutkjøringen, og har tidligere kontaktet kommunen om tydeligere merking og sikring.
- Styret har bedt kommunen vurdere tiltak og gjennomføre befaring på stedet.
- Forslaget fra forslagsstiller gjelder videre oppfølging overfor kommunen og er derfor ikke en sak som årsmøtet må fatte vedtak om.
- Beboere oppfordres til å melde avviksmeldinger direkte til kommunen – flere henvendelser kan sette saken i fokus i kommunen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Få kommunen til å markere godt både overgangen fra gangfelt lengst elven frem til garasjen men også ved innkjøringen. Hvor skal folk gå og hvor skal bilen kjøre sånn at dette er gyldig for de uvitende. 24/2 mottok jeg en mail med svar fra kommunen om at denne veien ikke tilhører kommunen men grunneier. Ber derfor styret om å sjekke dette for å se hvem som kan ta ansvar for at denne utkjørselen blir forsvarlig. «Bymiljøetaten takker for din henvendelse. Veien du viser til er ikke overtatt til drift og vedlikehold av Bymiljøetatens seksjon for Veidrift og vedlikehold. Vi setter dermed ikke opp skilt her eller anlegger fotgjengeroverganger. Du kan se på trafikk- og parkeringsskilt om de er kommunale eller private. Privat skilting er hvit og svart, kommunal skilting vil være hvit og blå. Vi har dessverre ingen opplysninger om hvem som eventuelt drifter denne veien. Det som er vanlig er at det er husstandene som har adkomst via veien som sammen sørger for drift av den angitte veien. Du kan finne ut hvem som er grunneiere på den aktuelle strekningen ved å kontakte Plan- og bygningsetaten. De kan kontaktes på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen (2024-26)
- Styremedlem Jogvan Hugo Gardar (2025-27)
- Styremedlem Serena Norheim (2025-27)
- Styremedlem Mathias Løfsgaard (2024-26)
- Styremedlem Dag Nysæter (2024-26)
- Varamedlem Marte Abrahamsen (2025-26)
- Varamedlem Ekaterina Angelina Flakstad (2025-26)

Følgende personer stiller til valg:

- Minh Hoang Nguyen

- Mathias Løfsgaard
- Dag Nysæter
- Ekaterina Angelina Flakstad

Roller og kandidater

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

- Minh Hoang Nguyen

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

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

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

- Ekaterina Angelina Flakstad

ÅRSRAPPORT

1. INNLEDNING

1.1. Styrets mandat og ansvar

Styrets mandat, plikter og ansvar følger av sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, og skal sikre at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet.

I denne årsrapporten redegjør styret for sitt arbeid i perioden **april 2025 til mars 2026**.

1.2 Overordnet mål for styrearbeidet

Styret har i perioden hatt som mål å sikre et trygt og velfungerende bomiljø. Det er lagt vekt på godt naboskap, løpende informasjonsdeling og ansvarlig forvaltning av felles verdier, med vekt på vedlikehold av sameiets fellesarealer, økonomistyring og sosiale møteplasser.

2. ORGANISERING

2.1 Ledelsen

Den daglige administrative ledelsen ivaretas av styrets leder, i samarbeid med styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets arbeid har vært organisert gjennom faste styremøter, løpende dialog og oppfølging av vedtak fra årsmøter og styremøter.

I perioden er det avholdt **10 styremøter**.

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

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

2.2 Hovedaktiviteter

Styrets arbeid har vært bredt og sammensatt. De viktigste oppgavene i perioden kan oppsummeres slik:

- Økonomistyring, budsjettarbeid og fakturakontroll
- Reforhandling og oppfølging av leverandør- og serviceavtaler
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
- HMS-arbeid og internkontroll
- Forsikringssaker og skadesaker
- Beboerkommunikasjon (Vibbo, nyhetsbrev, telefon og e-post)
- Adgangskontroll og nøkkelhåndtering
- Planlegging og gjennomføring av styremøter og årsmøte
- Oppfølging av vedtak fra årsmøtet
- Planlegging og gjennomføring av sosiale tiltak

2.3 Samarbeid med forretningsfører

Sameiet har forretningsføreravtale med OBOS. Avtalen ble reforhandlet i 2025 og innebærer et lavere forretningsførerhonorar. Avtalen omfatter blant annet regnskapsføring, innkreving av felleskostnader, inkasso, rådgivning og administrative tjenester. Sameiets kontaktperson i OBOS har vært Bjørn Amble, som har deltatt på styrets budsjett og regnskapsmøter.

2.4 Samarbeid med leverandører

Styret har hatt tett og løpende samarbeid med sameiets leverandører. De viktigste har vært:

SL Stenslegging – *uteområder og beplantning* , Norsk Eiendomsforvaltning – *vaktmester, renhold og vinterdrift* , Techem AS – *fjernvarmeavregning* , Gupex – *ventilasjon* , Wattif EV AS – *elbillading* , Dalan advokatene – *juridisk bistand* , Lås og Sikring – *adgangssystemer* , Elotek og Everlite – *brannsystemer* , Industriporter – *garasjeporter* , Romerike Elektro – *elektro* , Otis – *heiser* , C.M. Mathiesen – *VVS og sprinkler* , Tryg Forsikring – *forsikringssaker* , Selvaag Bolig – *reklamasjoner*.

3. ØKONOMISTYRING

3.1 Budsjett og felleskostnader

Høsten 2025 gjennomgikk styret budsjettet for 2026. På bakgrunn av økte kostnader og behov for å styrke sameiets økonomiske handlingsrom, ble det besluttet å øke felleskostnadene med **5 % fra 1. januar 2026.**

3.2 Bakgrunn for økningen i felleskostnader

Økningen skyldes generell prisstigning på varer og tjenester, økte kommunale avgifter og høyere forsikringspremier. I tråd med informasjon gitt på årsmøtet i 2025, har styret hatt som mål å bygge opp kapital til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Budsjettet for 2026 legger, som i 2025, til rette for avsetninger til dette formålet.

Fakturaen for felleskostnader består av ulike kategorier og fordeles slik ut per måned:

Kostnadskategori		**Felleskostnadsutvikling**			
		2021	**2024**	**2025**	**Fra 1.1.2026**
Felleskostnader	pr kvm pr mnd	kr 30,00	kr 36,95	kr 44,36	Kr 46,58
Akonto fjernvarme	pr kvm pr mnd	kr 6,00	kr 9,50	kr 9,50	Uendret
TV	pr leil pr mnd	kr 312,00	kr 399,00	kr 369,00	Uendret (*)
Internett	pr leil pr mnd	kr 138,00	kr 161,00	kr 236,00	Uendret (*)
Garasje p-plass	pr plass pr mnd	kr 150,00	kr 150,00	kr 150,00	Uendret
Ekstra bod	pr bod pr mnd	kr 50,00	kr 50,00	kr 50,00	Uendret
Nabolagshuset	Årlig	kr 0,00	kr 365,00	kr 365,00	Uendret
OBOS nøkkel	pr leil pr mnd	kr 0,00	kr 0,00	kr 17,00	Uendret (**)

Historisk referanse: Ved overtakelse sommeren 2021 var de estimerte felleskostnadene kr 30 per kvm BRA per måned.

Merk at:

- **Garasje og bod** gjelder kun for de som har parkeringsplass og/eller ekstra bod.
- **Fjernvarme**: Ingen endringer i akontobeløpet, som p.t. er kr 9,5 per kvadratmeter. Fjernvarmen avregnes etter eierbrøk når energiavregning kommer, det skjer etter planen i løpet av første kvartal 2026. Avregning for fjernvarme vil dekke både faktisk forbruk i egen leilighet og umålte felleskostnader som gjelder for fellesareal og ventilasjon.
- **(*) TV/Internett:** Ny pris vil tre i kraft dersom sameiet inngår ny avtale. Dagens avtale med Telenor har vanligvis årlig prisjustering som vil gjelde fra 1. mars.
- **(**) Pris for OBOS nøkkel** vil endres når OBOS varsler om KPI justering.

3.3 Reforhandling av forretningsføreravtalen

Styret har reforhandlet forretningsføreravtalen med OBOS og oppnådd lavere kostnader for sameiet.

3.4 Årsregnskap

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat som bidrar til å styrke sameiets egenkapital. Styret mener at arbeidet som ble lagt ned i foregående periode, sammen med målrettet innsats i inneværende periode for å avvikle kassekreditten, har vært medvirkende årsaker til det positive resultatet.

4. SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

4.1 Samarbeid med andre sameier på Ensjø

I august 2025 deltok styret på et hyggelig og konstruktivt møte med andre sameier i området, avholdt på Nabolagshuset Petersborg. Vårt sameie sto for bevertningen. Jógvan fra styret i Tiedemannsparken holdt et innlegg og delte innspill til mulige felles prosjekter for sameiene på Ensjø.

Det kom mange gode forslag til hvordan vi kan styrke fellesskapet i området, blant annet gjennom årlige arrangementer, nabolagsmøter og aktiviteter for både barn og voksne. Styret har videreført dialogen med de andre styrene, og det planlegges et nytt møte for å konkretisere og følge opp ideene. Dette arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.2 Arbeidsgruppen for ny TV- og internettavtale

Etter vedtak på årsmøtet i 2025 har styret, i samarbeid med en arbeidsgruppe, arbeidet med å innhente tilbud på ny TV- og internettavtale for sameiet. Arbeidsgruppen har gjennomført en anbudsprosess og utarbeidet en anbefaling basert på de innhentede tilbudene.

Styret har gjort en samlet vurdering av alternativene, med særlig vekt på økonomiske konsekvenser, bindingstid, avtaleinnhold og eventuelle ombyggingsbehov.

Etter en totalvurdering har styret besluttet å videreføre avtalen med Telenor på reviderte vilkår.

Oppfølging og implementering av den nye avtalen vil bli fulgt opp i neste styreperiode. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon om avtaleinnhold og praktisk gjennomføring når dette foreligger.

Styret takker arbeidsgruppen for et solid og grundig arbeid, som har gitt et godt grunnlag for beslutningen.

4.3 Reklamasjon – luktsmitte i ventilasjon

Reklamasjon knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget har vært en prioritert sak for styret. Siden årsmøtene i 2024 og 2025 har styret arbeidet tett med både juridiske og tekniske rådgivere for å finne en varig løsning.

Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag 23. april 2025. I tråd med vedtak på årsmøtet 2025 har styret fulgt opp saken videre, blant annet for å avklare om utbedringen var vellykket.

I etterkant har GK Norge gjennomført lukttester uten å avdekke avvik. Samtidig har styret mottatt svært få tilbakemeldinger fra beboere etter utbedringen. På bakgrunn av dette, samt vurdering fra juridisk rådgiver om at det ikke foreligger grunnlag for videre rettslig oppfølging, anser styret saken som avsluttet.

Det er i februar 2026 avdekket et nytt forhold knyttet til isdannelse i rør tilknyttet ventilasjons-anlegget for oppgang 18 og 20. Styret vil følge opp dette forholdet som del av ordinær forvaltning, herunder vurdere reklamasjon og videre tiltak i dialog med utbygger og med juridisk bistand ved behov.

Det har pr mars 2026 ikke vært mulig å fastslå noen sammenheng mellom luktsmittesaken og isdannelsen i anlegget.

4.4 Reklamasjon - Glassrekkverk på balkonger

Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om problemer med glassrekkverk på balkonger. For å sikre best mulig faktagrunnlag ble det innhentet dokumentasjon gjennom spørreskjemaer fra beboere, og svarene er nøye gjennomgått.

Den 15. mai 2025 ble det sendt forliksklage mot utbygger Tiedemannsfabrikken AS, som omfatter 137 av sameiets 317 leiligheter. Mange beboere opplever problemer med flekker og skader som ikke lar seg fjerne.

Saken ble behandlet i forliksrådet 15. oktober 2025, men det ble ikke oppnådd forlik, blant annet fordi tvistesummen oversteg 200 000 kroner. Forliksrådet kan ikke avsi dom uten samtykke fra begge parter, og saken kan derfor gå videre til tingretten hvis en av partene ønsker det.

Etter forliksmøtet har styret innhentet juridisk bistand og engasjert fagkompetanse for videre undersøkelser. Et fagkyndig firma har gjennomført tester og vurdert at avvikene sannsynligvis skyldes anløping, en kjemisk påvirkning som over tid gjør glassoverflaten matt.

Styret har ennå ikke tatt endelig beslutning om rettslig oppfølging, men har valgt å bruke tiden til å undersøke muligheten for en minnelig løsning. Kontakt er tatt med utbygger for å se om de vil bidra til en løsning utenfor domstolene.

Arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.5 Elbillading

I mai 2026 overtok Wattif EV AS som ladeoperatør etter Electric Freeway. Overgangen har medført enkelte oppstartsutfordringer, og styret har hatt tett dialog med ny leverandør for å følge opp dette.

Leverandørbyttet og flere av utfordringene knyttet til overgangen var utenfor styrets kontroll. Bakgrunnen for endringen er at Electric Freeway selv besluttet å avvikle sin virksomhet. Dette var en beslutning tatt av selskapet, uten innflytelse fra sameiets styre. Wattif har overtatt driften som en konsekvens av dette.

4.6 Skadedyr

I denne styreperioden har det vært utfordringer knyttet til skadedyr, etter meldinger fra beboere om observasjoner av rotter og mus på balkonger og terrasser.

Styret har hatt tett samarbeid med skadedyrfirmaet Pelias, som har gjennomført befaringer og gitt konkrete anbefalinger for tiltak. Disse anbefalingene er fulgt opp av styret for å begrense og forebygge videre problemer. Et viktig tiltak har vært å reklamere overfor Selvaag for å få tettet åpninger på bakkeplan som kan gi skadedyr adgang til bygget. I tillegg har Pelias plassert ut feller på strategiske steder rundt eiendommen.

For å dokumentere saken ytterligere har styret, via sameiets forsikring, engasjert skadedyrfirmaet Rentokil. De gjennomførte befaring 20. august 2025. Befaringen avdekket flere mulige inngangsveier for rotter, blant annet under vinduer og på taket. Manglende sikring av soilhetter på taket ble også påpekt som en mulig årsak.

Styret vurderer dette som en reklamasjon mot utbygger, og saken er under pågående oppfølging. Basert på juridisk rådgivning har styret besluttet å anbefale at saken bringes inn for forliksrådet. Saken videreføres til neste styreperiode.

4.7 Reklamasjon – manglende byggesøknad for markiser

Styret har, i samarbeid med sameiets advokat, arbeidet for å få fremdrift i saken knyttet til manglende byggesøknad for markiser fra Selvaag. Til tross for gjentatte henvendelser har dette så langt ikke ført frem. Foreldelsesfristen for reklamasjonen er ytterligere forlenget. Styret avventer fortsatt tilbakemelding fra Selvaag og har løpende dialog med advokat i saken. Arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.8 Hærverk i sameiet

I mai 2025 ble det registrert hærverk på flere inngangsdører og dørbeslag i sameiet. Styret har arbeidet med å få full oversikt over omfanget av skadene, og forholdet ble politianmeldt.

Alle skader er fulgt opp og utbedret.

4.9 OBOS-nøkkel

Styret har iverksatt installasjon av OBOS-nøkkel i tråd med vedtak på årsmøtet 2025. Arbeidet er delt inn i to faser:

- Fase 1 (juni–september 2025): Installasjon på 10 inngangsdører i første etasje (plan 1) i oppgangene Stålverkskroken 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.
- Fase 2 (oktober–desember 2025): Installasjon på 10 dører i underetasjen (U1), inkludert sidedør til garasjeport samt U1-inngangene til nummer 18, 20, 24/26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

5. AKTIVITETER KNYTTET TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES OMRÅDER

5.1 Brannvarslingsanlegg

Den 21. og 22. mai 2025 ble det gjennomført kontroll av brannalarmanlegget i samtlige bygg. Vi minner om følgende generelle retningslinjer ved utløst brannalarm:

- Ikke demonter røykdetektoren i egen leilighet.
- Ikke bruk heis når brannalarmen er aktiv.
- Ikke avstill brannalarmen, med mindre alarmen er utløst i egen leilighet og årsaken er identifisert og under kontroll.

5.2 Elektriske anlegg

El-kontroll med termografering er gjennomført av Romerike Elektro AS.

5.3 Øvrige tekniske installasjoner

Følgende service- og vedlikeholdsarbeider er gjennomført i perioden:

- Årlig service på inngangsdører og garasjeporter
- Årlig filterbytte og service på ventilasjonsanlegget
- Årlig kontroll og service av felles VVS- og sprinkleranlegg
- Årlig kontroll og service av heiser
- Service på røyklukesystemer
- Årlig service og vask av avfallsbrønner

5.4 HMS, husorden og trivsel

Styret har utarbeidet nødvendige rutiner og dokumentasjon for å systematisere HMS-arbeidet i sameiet. Internkontrollen innebærer registrering, dokumentasjon og oppfølging av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, i tråd med internkontrollforskriften. Formålet er blant annet å forbedre arbeidsrutiner, fremme sikkerhet og forebygge brann og branntilløp.

I perioden har styret:

- Gjennomført regelmessige vernerunder og oppfordret beboere til å fjerne hensatte gjenstander fra fellesområder
- Kontrollert at branninstruks foreligger i alle oppganger

- Gjennomført brannalarmøvelse

5.5 Lekeapparater

Lekeapparatene er kontrollert jevnlig for å avdekke feil, mangler eller slitasje. Årlig service utført av SL Stenlegging sikrer at utstyret oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

5.6 Hagegruppen

Hagegruppen har hatt ansvar for stell av blomster og bær, samt etablert nye plantekasser med bærbusker og forbedret vanningssystem. Arbeidet har bidratt til et mer trivelig uteområde og økt engasjement blant beboerne. Styret takker beboerne som har bidratt med vanning og stell av blomster og bær gjennom sesongen.

5.7 Solsikkeplanting

Ved avfallsbrønnene ble det arrangert en hyggelig aktivitet der barna i sameiet fikk plante hver sin solsikke. Tiltaket bidro til forskjønning av området og skapte engasjement blant de yngste beboerne.

5.8 Vannlekkasje i fellesområder

Utbedring av vannlekkasje i garasje (inngang 24/26):

- Den 16. juni 2025 oppstod det en betydelig vannlekkasje fra rør på taket ved garasjeinngang 24/26. Forholdet ble meldt inn som reklamasjon, og utbedring ble gjennomført i regi av Selvaag.

Utbedring av sprukket rør i bodområdet i garasjen – oppgang 18:

- Den 26. februar 2026 oppsto det en vannlekkasje i bodområdet i garasjen i oppgang 18. Årsaken var isdannelse i en kum utenfor bygget, som førte til at et rør ble tett og sprakk. Feilen er fulgt opp og utbedres i dialog med utbygger.

6. ØVRIGE AKTIVITETER

6.1 BEBOERHENVENDELSER

Styret bruker Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Her deles viktig informasjon og nyheter om drift og aktiviteter i sameiet. Meldinger om for eksempel garasjevask, brannøvelser og lignende har blitt sendt både som e-post og tekstmelding til alle beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Alle henvendelser sendt til styret via Vibbo blir nøye gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Styret legger stor vekt på tydelig og rask kommunikasjon, og i saker som krever undersøkelser eller videre behandling, holder vi alltid avsenderne oppdatert om fremdriften.

6.2 FORSIKRINGSSAKER

Styret har ansvar for å dokumentere skader på bygningen og organisere befaringer ved felles skader. Vi følger opp leverandører som utfører reparasjoner, og sørger for at betalingskrav knyttet til skadedekning håndteres korrekt. Styret administrerer også innbetaling av egenandeler for skader meldt av seksjonseiere.

I 2025 ble totalt 5 skadesaker registrert. For hver sak fastsettes egenandelen av Tryg basert på skadeomfang og type. Som hovedregel dekker seksjonseier egenandelen hvis skaden gjelder egen boenhet. Dersom skade på fellesarealer eller andre boenheter skyldes at seksjonseier ikke har oppfylt vedlikeholdsplikten, eller på annen måte har forårsaket skaden, er det også seksjonseier som betaler egenandel.

6.3 DUGNAD

Vår- og høstdugnadene har hatt god oppslutning, og alle planlagte oppgaver er gjennomført. Dugnadene ble avsluttet med hyggelige sosiale samlinger med enkel bevertning.

6.4 JULEGRANTENNING

Julegrantenningen ble arrangert 30. november 2025 i samarbeid med Hasle skolekorps. Til tross for regnvær møtte mange opp for å høre barna spille julen inn. Styret er glade for at arrangementet både samler beboerne og støtter lokale barn og unge, da honoraret til korpset går direkte til deres arbeid.

7. PLANEN VIDERE

I kommende periode vil styret videreføre pågående aktiviteter fra forrige periode frem til de er fullført. I tillegg vil vi vurdere andre driftsaktiviteter, blant annet utarbeidelse av en beredskapsplan for sameiet, utvikling av en langsiktig vedlikeholdsplan samt oppdatering og revisjon av HMS-dokumenter..

Samtidig ønsker vi å ivareta og videreutvikle de gode tradisjonene vi har etablert. Vi er også åpne for nye initiativer fra beboerne som kan bidra til å styrke naboskapet.

Vi takker beboerne for godt samarbeid og engasjement i perioden som har gått, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet sammen med dere i kommende periode.



Julegrantenning 2025

ÅRSREGNSKAP

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

Driftsinntektene er som forventet og viser en økning til ca. 13,57 mill. kroner, en økning på ca. 1,01 mill. kroner fra 2024. Økningen skyldes hovedsakelig økte felleskostnader og ladeinntekter fra elbil. Driftskostnadene er ca. 11,53 mill. kroner, en moderat økning på ca. 100 000 kroner fra året før. Kostnadsnivået er påvirket av både økte faste kostnader og enkelte besparelser:

Utdrag av utgiftsposter	**2024 (t.kr)**	**2025 (t.kr)**	**Endring**	**Kommentar**
Kommunale avgifter	2 554	3 030	*+ 476*	Økning i kommunale avgifter
Forsikring	724	870	*+ 146*	Høyere forsikringspremier
Drift og vedlikehold	2 158	1 670	*- 488*	Reforhandler avtaler
TV og bredbånd	1 988	2 250	*+ 262*	Økte kostnader Telenor
Energi / fyring	1 286	1 220	*- 48*	Reduksjon i forbruk
Finanskostnader	83	13	*- 70*	Lavere renter og gebyrer
Totalt driftskostnader	8 775	11 053	*+ 278*	***Sum på utdrag av kostnader***
Driftsresultat	1 126	2 041	*+ 914*	Økte inntekter

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på ca. 2,04 mill. kroner (*økning på ca. 986 000 kroner fra 2024)*, som foreslås ført mot opptjent egenkapital. Dette styrker sameiets økonomiske stilling betydelig sammenlignet med 2024, da egenkapitalen var ca. 37 000 kroner.

Disponible midler

Omløpsmidlene utgjorde ved årsskiftet ca. 2,66 mill. kroner, mens kortsiktig gjeld var ca. 590 000 kroner. Kassekreditten som tidligere var oppført, ble avviklet i juli 2025.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) – som er et sentralt mål på likviditet – utgjorde om lag 2,07 mill. kroner. Likviditeten vurderes som god og gir en solid buffer for løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, basert på estimerte tall og justert for forventede prisøkninger.

Felleskostnader

Etter en grundig gjennomgang fra budsjettarbeid, sammen med regnskapsfører, av tallene og varslede kostnadsøkninger, har styret vedtatt å øke felleskostnadene med fem - **5 prosent fra 1. januar 2026**.

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927377128, KLIENTNR. 2421

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 154 891	11 998 763	13 253 000	13 778 000
Ladeinntekter elbil		277 468	233 892	0	200 000
Andre inntekter	3	138 430	324 737	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 570 788**	**12 557 392**	**13 253 000**	**13 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 455	-80 455	-81 000	-81 000
Styrehonorar	5	-570 600	-570 600	-571 000	-570 600
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-42 000	-43 260
Forretningsførerhonorar		-379 610	-386 668	-410 000	-378 159
Konsulenthonorar		-229 517	-122 017	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-1 671 684	-2 159 516	-1 320 900	-1 928 250
Forsikringer		-870 408	-724 034	-780 000	-873 600
Kommunale avgifter	8	-3 034 412	-2 557 909	-2 600 000	-3 436 500
Ladekostnader EL-bil		-4 520	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 222 113	-1 269 810	-1 800 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 253 849	-1 991 373	-2 400 000	-2 472 000
Andre driftskostnader	10	-1 177 413	-1 540 132	-1 027 350	-1 086 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 527 260**	**-11 427 615**	**-11 102 250**	**-12 440 319**
DRIFTSRESULTAT		**2 043 529**	**1 129 777**	**2 150 750**	**1 537 681**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 596	2 913	0	0
Finanskostnader	12	-13 118	-83 462	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 521**	**-80 549**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 035 007**	**1 049 228**	**2 150 750**	**1 537 681**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-1 012 029		
Til opptjent egenkapital:		2 035 007	37 199		

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927377128, KLIENTNR. 2421

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		583	27 404
Forskuddsbetalte kostnader		744 374	897 472
Energiavregning	13	108 020	323 292
Driftskonto OBOS-banken		1 807 351	0
Sparekonto OBOS-banken		2 251	2 175
SUM OMLØPSMIDLER		**2 662 579**	**4 528 451**
SUM EIENDELER		**2 662 579**	**4 528 451**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 072 206	37 199
SUM EGENKAPITAL		**2 072 206**	**37 199**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 560	210 151
Leverandørgjeld		388 813	264 077
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	17 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		**590 373**	**4 491 253**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 662 579**	**4 528 451**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen Mathias Løfsgaard Serena Norheim

Dag Nysæter Jogvan Hugo Gardar

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	8 823
OBOS -nøkkel	21 929
Felleskostnader	10 552 334
Garasje	322 025
Internett	850 128
TV	1 403 844
Korrigeringer fra tidligere år	-4 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 154 891**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert ifbm samarbeidsavtale med nabohuset Petersborg	114 499
Avregning energi	3 615
Forsikring	17 025
Parkering/Garasje	3 150
Korreksjoner kundefordringer	141
SUM ANDRE INNTEKTER	**138 430**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-80 455**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-570 600
SUM STYREHONORAR	**-570 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 568

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-253 572
Drift/vedlikehold VVS	-101 091
Drift/vedlikehold elektro	-100 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 737
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-280 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 231
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-16 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 671 684**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 065 448
Renovasjonsgebyr	-968 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 034 412**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 222 113
SUM ENERGI / FYRING	**-1 222 113**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-85 832
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 125
Håndverktøy	-996
Annet driftsmateriale	-8 238
Vaktmestertjenester	-144 302
Renhold ved firmaer	-558 276
Snørydding	-152 878
Andre driftskostnader	-166 903
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 568
Andre kontorkostnader	-6 897
Kontingenter	-2 850
Bank- og kortgebyr	-6 631
Øreavrunding	78
Velferdskostnader	-9 832
Tap på fordringer	-163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 177 413**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	583
SUM FINANSINNTEKTER	**4 596**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-12 118
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 118**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 238 864
SUM INNTEKTER	**-2 238 864**

KOSTNADER

Administrasjon	232 642
Fjernvarme	2 114 242
SUM KOSTNADER	**2 346 884**

SUM ENERGIAVREGNING	**108 020**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AXGND-C25K8-GU5SU-PNC7M-6KYUE-4228Q

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-05 16:58:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AXGND-C25K8-GU5SU-PNC7M-6KYUE-42Z8Q

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Notat

Fra: GK Norge AS v/Leif Øie

Oslo

Att: Tiedmannsparken Sameie v/styreleder Minh Hoang Nguyen **25. September 2025**

Tiedemannsparken Sameie

Luktsmitte via ventilasjonsanlegg

BAKGRUNN



Flere beboere i Tiedemannsparken Sameie, bygg A, B, C og D rapporterte i 2022 og 2023 spredning av matlukt inn i leiligheten, fra kilder utenfor egen leilighet, dvs, når det ikke lages mat i egen leilighet. Det har vært indikasjoner på at denne spredningen skjer via ventilasjonsanlegget fordi flere brukere rapporterer at matlukt synes å komme fra tilluftsventiler i egen leilighet.

En test/kontroll av hvorvidt det forekom luktsmitte fra avtrekksluft og tilbake igjen til inntaksluft ble gjennomført våren 2023. Rapport fra denne testen konkluderte med var en tydelig luktsmitte fra avtrekket i luftteknisk tårn, hvor avkast herfra suges inn igjen i luftinntaket på samme lufttekniske tårn.

Sameiet har reklamert på forholdet overfor utbygger Selvaag Bolig. I løpet av 2023/2024 har utbygger Selvaag Bolig utbedret forholdene ved forlengelse av jetthette-trakt samt utbedret lekkasjepunkter mellom avkast og luftinntak i ventilasjonsteknisk tårn.

GK Norge AS gjennomførte nye tester November 2024 som konkluderte med at det fortsatt var luktsmitte mellom ventilasjonsavkast og over i friskluftilførselen. Dog var luktsmitten mindre fremtredende enn før utbedringene fra utbygger, men fortsatt vurdert å være i strid med TEK17, §13-1 Generelle krav til ventilasjon. Herunder spesifikt §13-1 Generelle krav til ventilasjon, pkt 5 hvor det står, sitat: «Luftinntaket og avkastet skal utformes og plasseres slik at forurensning fra avkastet ikke tilbakeføres til inntaket og slik at luften ved inntaket er minst mulig forurenset.» Sitat slutt.

Utbygger har etter dette foretatt ytterligere undersøkelser og ved inspeksjon vha slangekamera funnet en glippe melllom indre kanal (avkastet) og utenforliggende inntaksluft ute i ventilasjonstårnene. Feilen er nå utbedret og GK er bedt om å gjennomføre en ny test, på samme måte som sist.



Ventilasjonstårn etter utbedring

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

TEST/KONTROLL

For å avklare mistanken om at det forekommer luftsmitte fra luftavkast til luftinntak i ventilasjonsanlegget ble det rigget for gjennomføring av en test vha en sporgass (citrus lukt). På aggregat 360.008 Bygg C, som betjener leiligheter i oppgang 20 / C.2, er det innmontert 2 stk inspeksjonsluker hhv rett før aggregatet på tilluftssiden og rett etter aggregatet på avkastsiden.

Sporgass (citrus lukt) ble dosert/sprayet vha forlenget dyse godt inn i avtrekkskanalen. Deretter ble inspeksjonsluke på avtrekket lukket og inspeksjonsluke på luftinntaksiden (friskluft) åpnet for kontroll/registrering av citrus lukt eller ei.

Deretter ble ny dose citrus sprayet inn i avtrekkskanalen og kollega observerte eventuell citrus lukt fra tilluftsventil på soverom i leilighet H0303, oppgang 18, 3. etg. Dette etter avtale med styreleder.

RESULTAT

For undertegnede og kollega var det ikke mulig å kjenne citrus lukt i friskluftskanalen på vei inn i aggregatet.

Heller ikke ved tilluftsventil på soverom i leilighet H0303, oppgang 18, 3. etg, var det mulig å kjenne citrus lukt.

KONKLUSJON

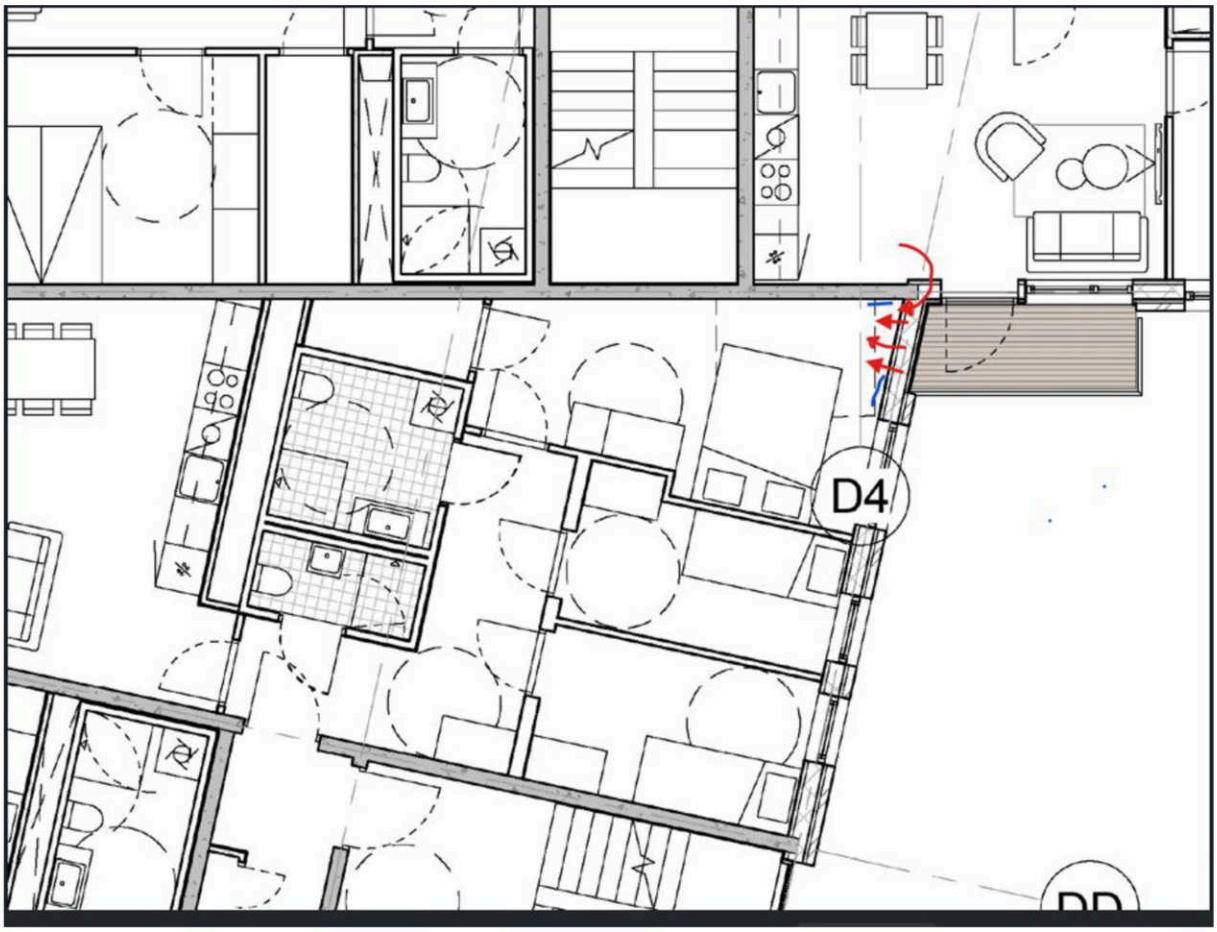
Sum av tiltak gjennomført har hatt positiv effekt og det synes ikke lengre å være luktsmitte fra avkastluft til inntaksluft via ventilasjonsanlegget.

Vedlegg til sak 7:

Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)

Samad Ismayilov:

Området der mistenker at lukta samler seg



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 2421 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsparken Sameie

Organisasjonsnummer: 927377128
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Teglverket Skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [ ] er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.** Ida Evjen valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ida Evjen foreslått. Som protokollvitner ble Hedda Bråtebæk foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600

✓ **Vedtatt. 61 stemmeberettigede- 5 stemte i mot**

7. Digitale nøkler

Fremmet av: Åse Wahl Gunderson

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ber styret anskaffe løsning for digital nøkkel for sameiet. Tiltaket er forventet å gi en økning i faste fellesutgifter anslått til 17 kr per leilighet per måned.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling tas til følge

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Pergola i bakgård A/B

Fremmet av: Anne Berndt

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

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

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

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

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling tas til følge

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Matluktsmitte

Fremmet av: Eline Granum Øimoen

1. Hva saken handler om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Hensikt og mål

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alternative forslag til vedtak:

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

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling tas til følge

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag på møte: Årsmøte ber styret innhente juridisk bistand for å vurdere sameiets juridiske handlingsrom og vurdere konsekvenser ved å starte en rettslig prosess mot Selvaag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :
Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)
Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)
Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)
Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)
Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)
Vara Dag Nysæter (2023-2024)
Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)
Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Minh Hoang Nguyen

Følgende stilte til valg:
Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Følgende stilte til valg:

Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad
Jonas Aleksander Hansen

Følgende stilte til valg:
Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad
Jonas Aleksander Hansen

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 927377128
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjenning av stemmeberettigede telles ved en gjennomgang av innleverte registreringsblanketter, og eventuelle fullmakter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitne ble foreslått Wenche Andresen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

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

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

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Fremmet av: Knut Johannes Liland Hartveit

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

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

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

1. Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.
2. En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for raskere internett, eller omvendt.

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Knut Johannes Liland Hartveit: Årsmøtet oppfordrer styret til å undersøke muligheten for å endre avtalen for internett og TV i sameiet, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Søknad om pergola

Fremmet av: Anders Strøm

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Saken avvises da forslagsstiller ikke er tilstede og det ikke foreligger konkret forslag til vedtak

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Endre bomløsning

Fremmet av: Ronny Bøasæter Røsdal

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

Styrets innstilling

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

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslag fra Ronny Bøasæter Røsdal: Hver seksjon får en egen nøkkel til bommen.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Fremmet av: Thomas Tandberg

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

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

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

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletrefest, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.
Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).
Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.
Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.
Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr.15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.
Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:
Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.
På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.
Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(*) **Hagegruppen i Vibbo:**
https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Stående vann i garasjen

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke mulighet til å utarbeide noe bedre system for å kvitte seg med vann som er langvarig og ikke er en quick fix.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Glassrekke på balkonger

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Følge opp det man har startet- og juridisk rådgivning hvis behov.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Takdrenering

Fremmet av: Ana-Monica Chivulescu

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Utforming av balkonger

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke hvordan vi kan ta vare på våre balkonger på en bedre måte og utforske mulighet til bedre håndtering av vann.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Karolina Anna Matyja Vangsnes

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Legg til i vedtekene noe om "Forsiktig vanning" og vise hensyn til naboene som bor under.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Matlukt i ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling
Denne saken er allerede behandlet i sak 7.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

18. Obos nøkkel

Fremmet av: Ekaterina Angelina Flakstad

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

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

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

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

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

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

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

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

Månedspris inkluderer:

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

Drift, Support, Service

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

Eget kontrollsenter på Styrerommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

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

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

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling
1) Kjente kostnader

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

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

-

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

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

3) Brukeradministrasjon

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås installert på inngangsdører og dører fra garasje, totalt 22 dører.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

✗ **Ikke vedtatt.**

19. Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jógvan Hugo Gardar
Serena Norheim

Følgende stilte til valg:
Jógvan Hugo Gardar
Serena Norheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad

Følgende stilte til valg:
Marte Abrahamsen
Ekaterina Angelina Flakstad

V E D T E K T E R

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

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

Utbygger (Tiedemannsfabrikken AS) vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.
Utbygger Tiedemannsfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie.

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

4-3 Vedlikehold

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

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for 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.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 318 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 318, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 318 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 318 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

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

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

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

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

ooOoo

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro
Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

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

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

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

_____

Oslo, 13.04.2021

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

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

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

_____	_____
v/styrets leder Camilla Krogh født __.__.__	v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland født __.__.__

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

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

_____	_____
v/styrets leder Camilla Krogh født __.__.__	v/styremedlem Erik Carl Rosness født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

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

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

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

_____	_____
v/styrets leder Erlend Rølles født __.__.__	v/styremedlem Sissel Kristensen født __.__.__

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

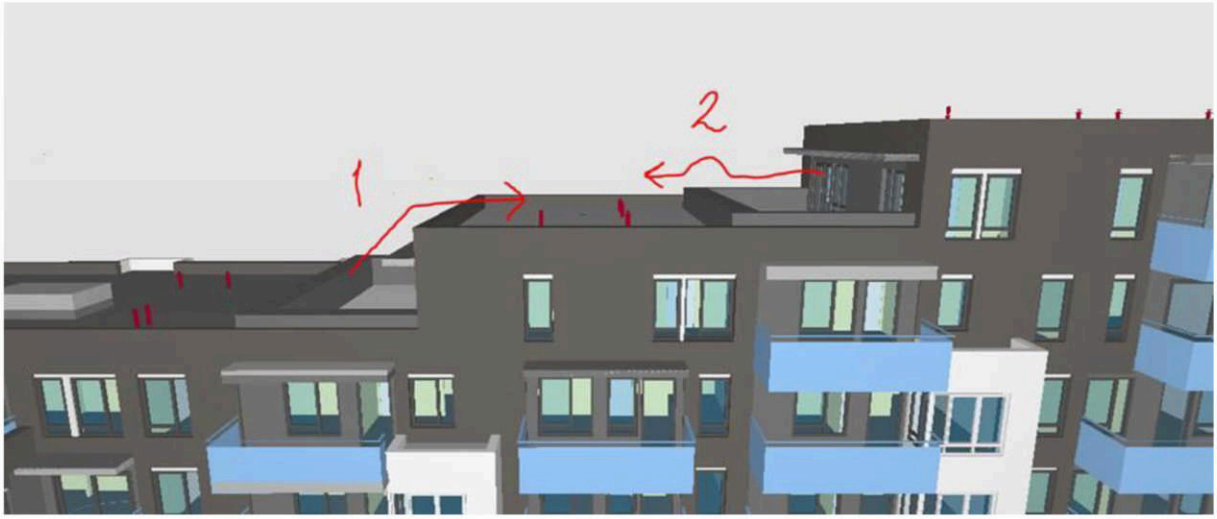
Bygg A

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

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

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





Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

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



Bygg D

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



VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

HUSORDENSREGLER

for

Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 3.1 Garasjer og boder

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

1. Det er kun tillatt å parkere kjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

2. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.

3. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «*Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges*», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.

4. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerne dette.

5. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket.

6. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy. Skift av bildekk til vinter/sommersesong er tillatt.

7. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.

8. Sykler og el-sykler skal settes i sykkelbod eller i de oppmerkede plassene i garasjeområdet.

9. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

10. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.

11. Kjæledyr skal føres i bånd under tilsyn av eier når det er i garasje- og bodområdet.

12. Forsøpling i garasje- og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene.

13. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere (eiere og leietagere) i sameie, men ikke til øvrige som ikke har direkte tilknytning til sameiet. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.

14. Sykkelverkstedet skal kun benyttes til vasking og reparasjon av sykler. Rommet skal settes i den stand den var før bruk.

§ 3.2 Øvrige forhold

1. Styrets godkjennelse skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til montering av markiser, pergola, skifte av dører og vinduer, montering av dører og vinduer, montering av utebelysning, etc.

2. Det er ikke lov å montere varmepumpe.

3. Flaggstenger, skilt og andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade tredjeperson eller være til ulempe på annen måte.

4. Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, f.eks. el-billader, dørtelefon og leilighetens hoved-stoppekran for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

5. Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkken, bad eller wc, da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.

6. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

7. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen.

8. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.

10. Bil– og motorsykkelkjøring er ikke tillat inne på tun områdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

11. All parkering på tun områdene er forbudt. Som parkering, regnes for beboerne, all hensetning av bil utover 10 minutter.

12. Beboere skal holde balkonger/terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, frysere, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen.

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 9. Brudd på husordensreglene

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

§ 10. Endring av husordensreglene

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

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2023
Harald Gaukstad	201716640 - 55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	STÅLVERKSKROKEN 22 - 28	Eiendom:	129/1/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSFABRIKKEN AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stålverkskroken 22 - 28

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716640			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan		10.04.2017	1/48
Garasje oversikt	A11 0 G 010	22.09.2017	1/50
Plan garasje	A11 0 G 010	22.09.2017	1/51
Takplan	A11 0 D 060	22.09.2017	1/57
Plan_1_etasje	A11 0 D 010	24.04.2018	12/7
Snitt_A-A	A15 0 AB 010	24.04.2018	12/8
Snitt_B-B	A14 0 A 020	24.04.2018	12/9
Snitt_K-K	LS 012	27.04.2018	12/10
Snitt_N-N_og_O-O	A-J-0568	26.04.2018	12/11
Blokk D - Plan 6. etasje	A 11 0 D 060	31.10.2018	17/2
Plan 2 etasje	A11 0 D 02	12.06.2020	24/8

Plan 3 etasje	A11 0 D 03	22.06.2020	24/9
Plan 4 etasje	A11 0 D 04	22.06.2020	24/10
Plan 5 etasje	A11 0 D 05	22.06.2020	24/11
Plan 6 etasje	A11 0 D 06	22.06.2020	24/12
Fasade nord og nordvest	A15 0 D 01	12.06.2020	24/13
Fasade sørøst	A15 0 D 03	12.06.2020	24/14

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



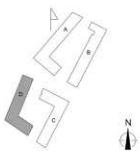
VEDLEGG E-27

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
A	22.06.20	ENDRING PT TILLATELSE: SAMMENBELAGG AV TO MINDRE LEILIGHETER SOM MEDFØRER FASADEENDRING, KARNAPP OG BALKONG	SW

TEGN.NR.	REV.
A11 0 D 04	A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
TIEDEMANNSPARKEN
BERTRAND NARVESENS VEI 9
GNR: 139 BNR: 139187

LOKALISERINGSKART



BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG
Munkedam 2
0151 Oslo
10102224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandpromenaden 50, Postboks 34
1326 Lysaker
E-Post: post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, oslo@ARCASA.NO, www.ARCASA.NO

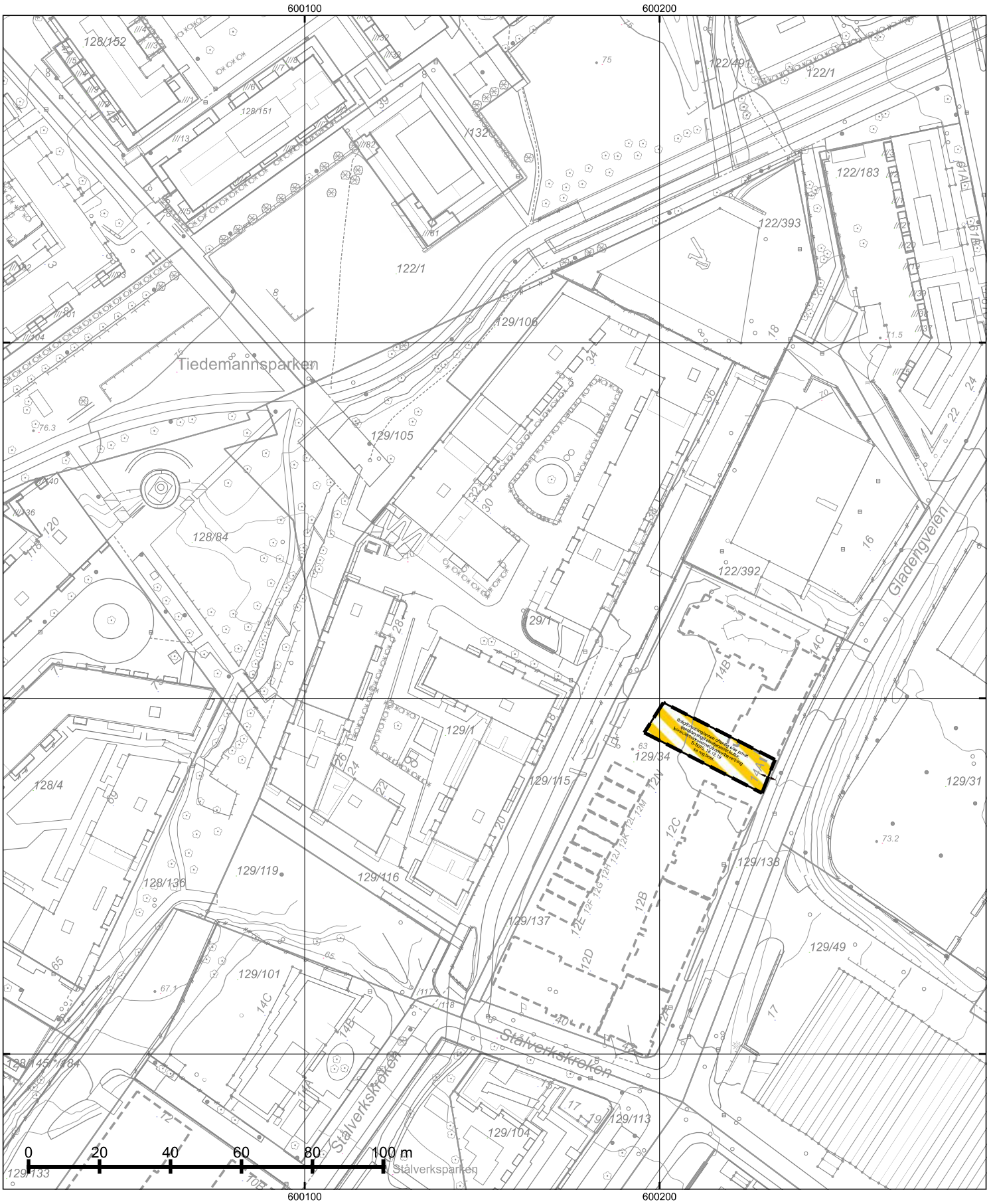
TEGNINGSSTATUS	FORMAT
ENDRINGSSØKNAD	A1 L (1000)

TEGNINGSNAVN/TITTEL
ENDR.SØK BLOKK D, 4. ETASJE

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.ANSVR.	MÅLA
2350	08.06.20	SW / LHJ	1:100

TEGN.NR.	REV.
A11 0 D 04	A

FILNAVN: C:_REVIT\R2019_NTNU_Rett_to_BIT2_swarew.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

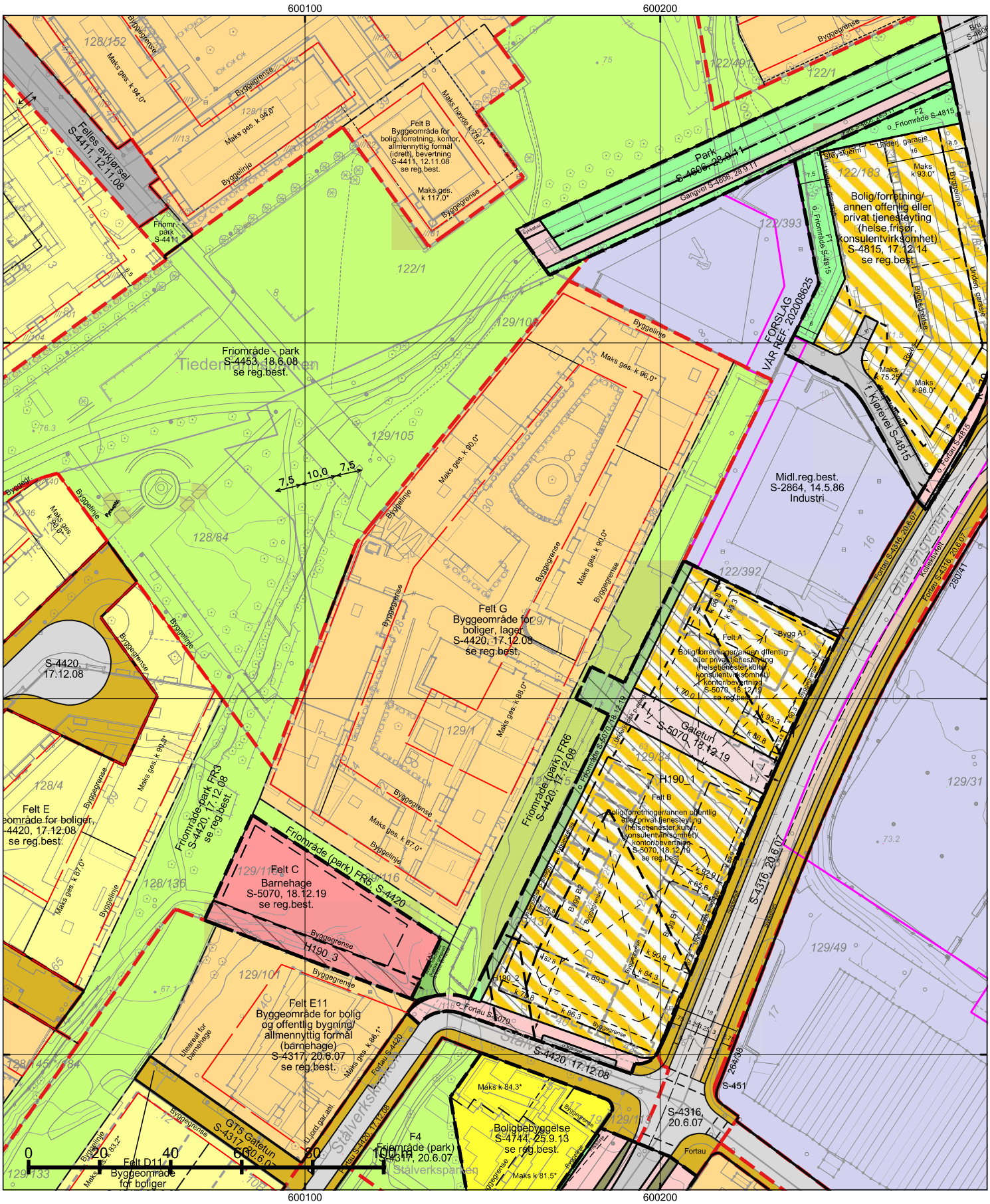
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230788/ 86480655
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/1

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

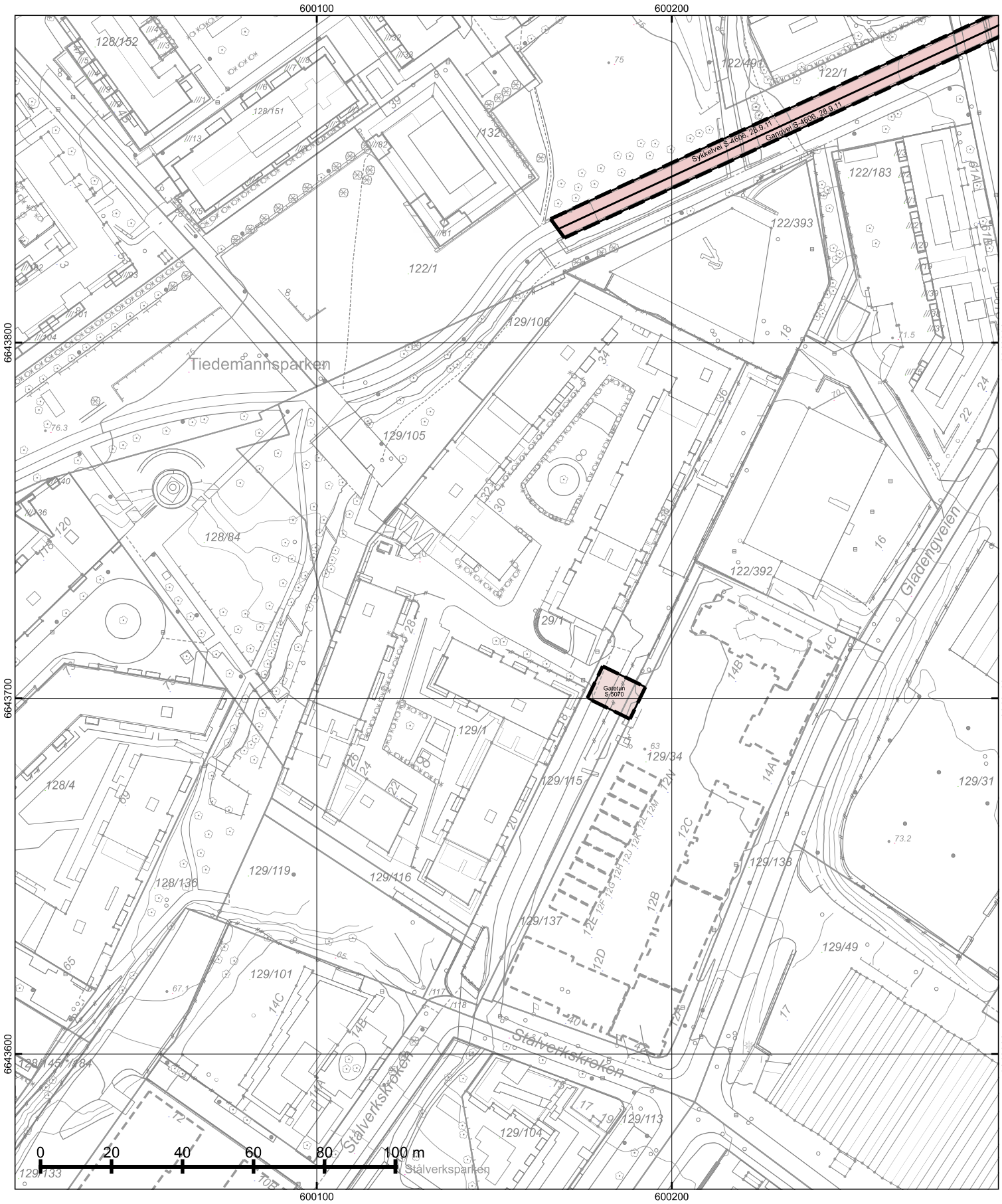
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230788/ 86480655
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/1

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230788/ 86480655
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/1

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

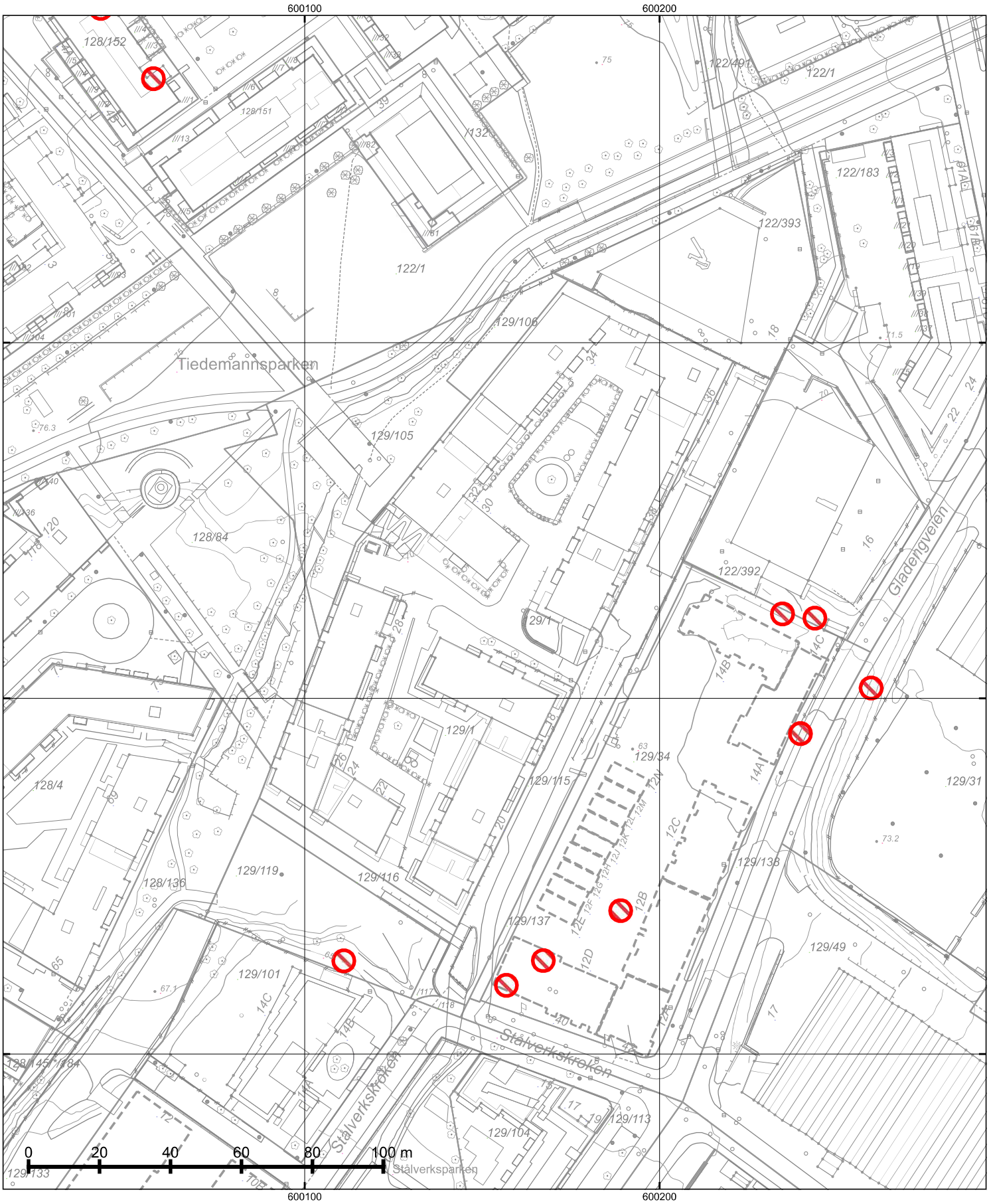
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

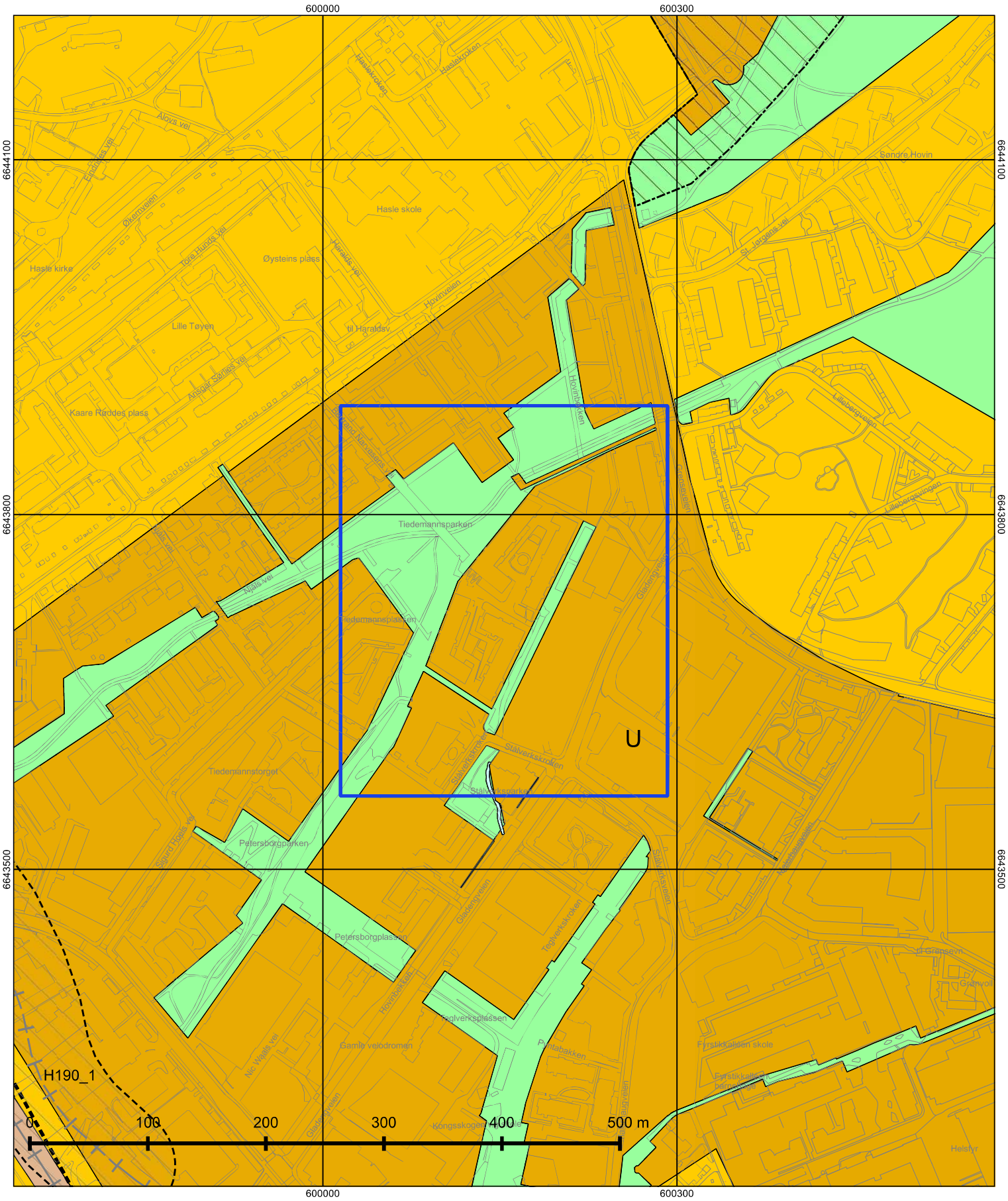
Dato: 26.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230788/ 86480655
Adresse: STÅLVERKSKROKEN 28
Gnr/Bnr: 129/1
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 26.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230788/86480655
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

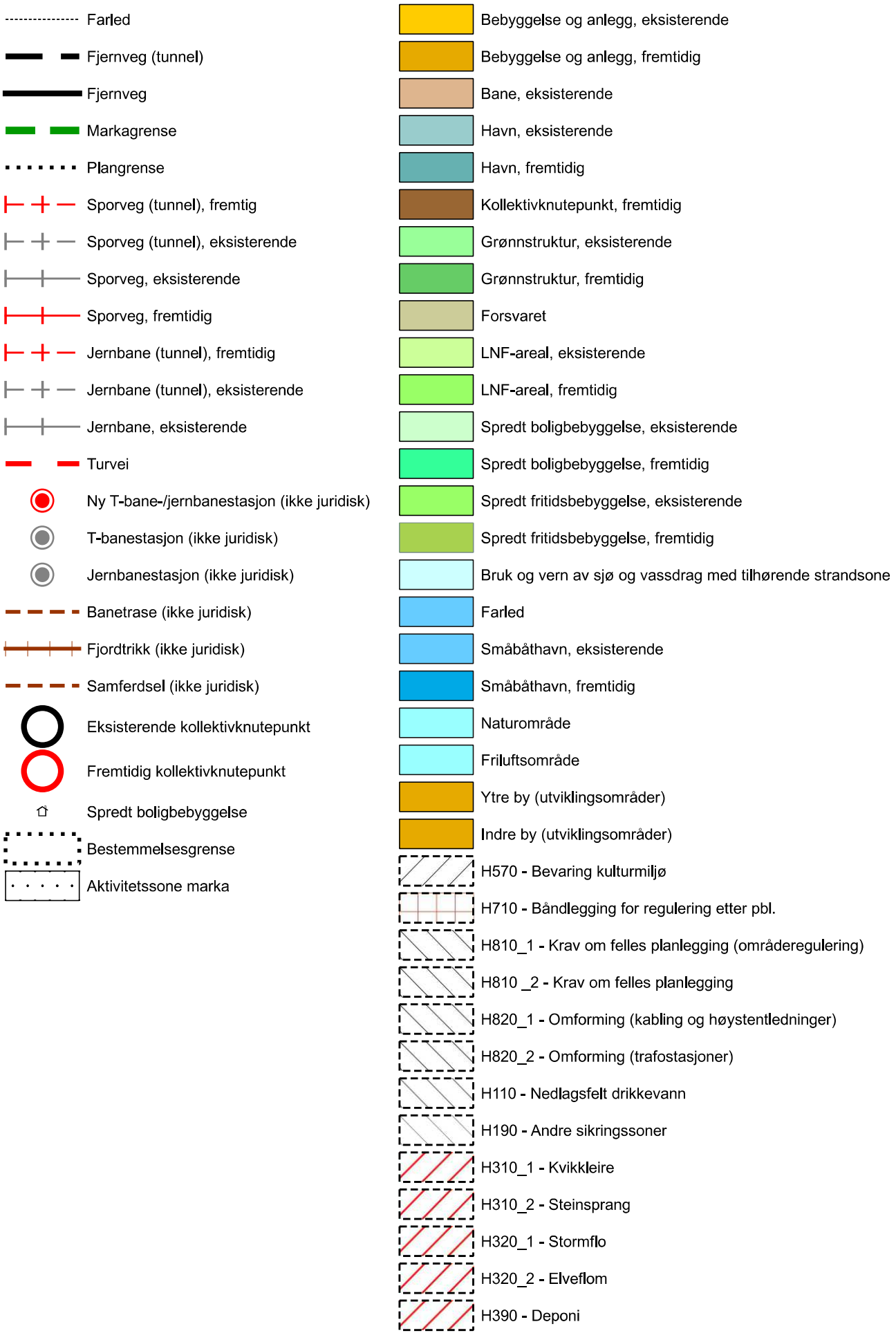
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdahl
STÅLVERKSKROKEN 28

Dato: 26.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86480655
7473384

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20231026 for STÅLVERKSKROKEN 28.

GNR. 129 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

11371 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

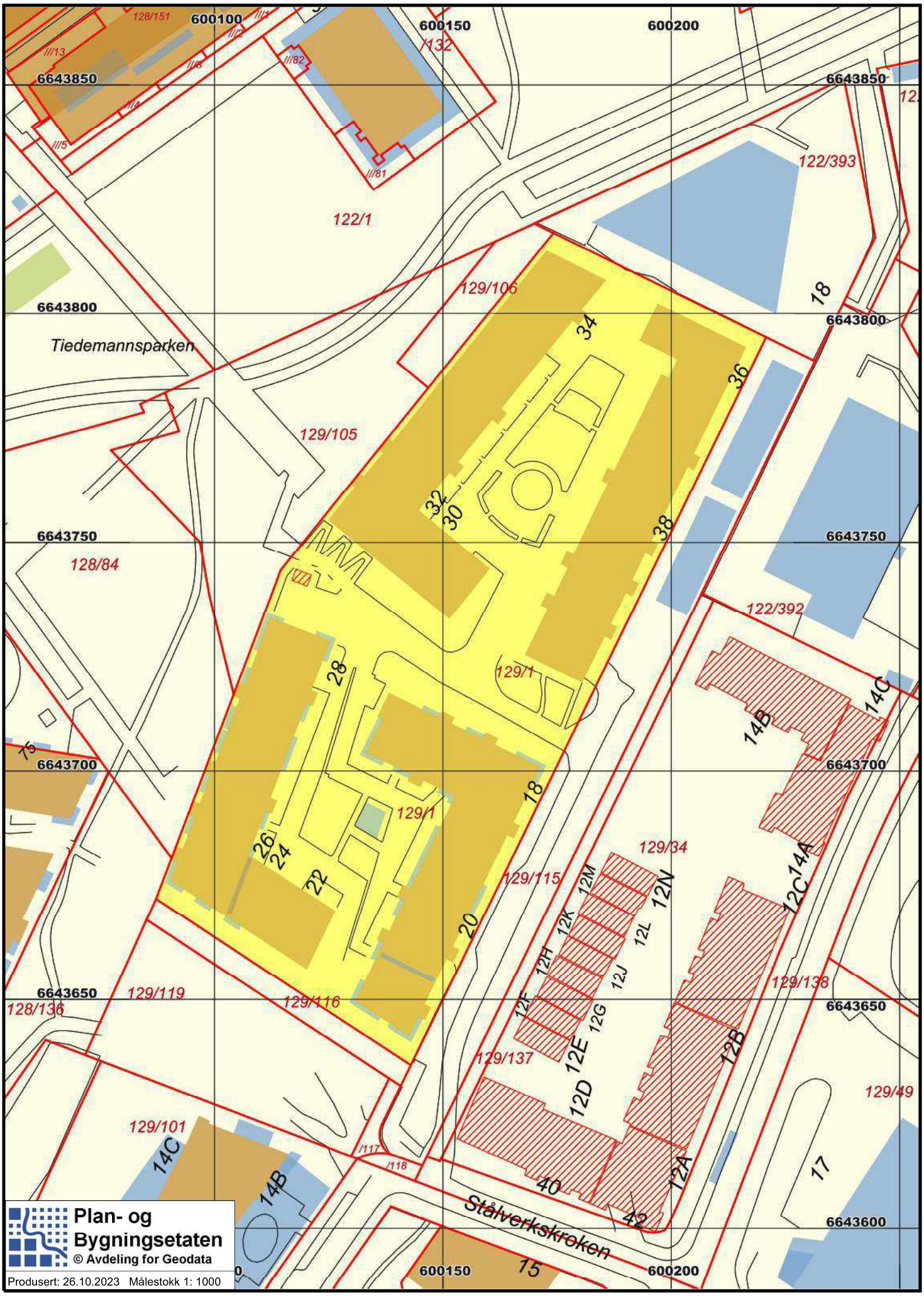
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 26.10.2023 Målestokk 1: 1000

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. Uteareale ne 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.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

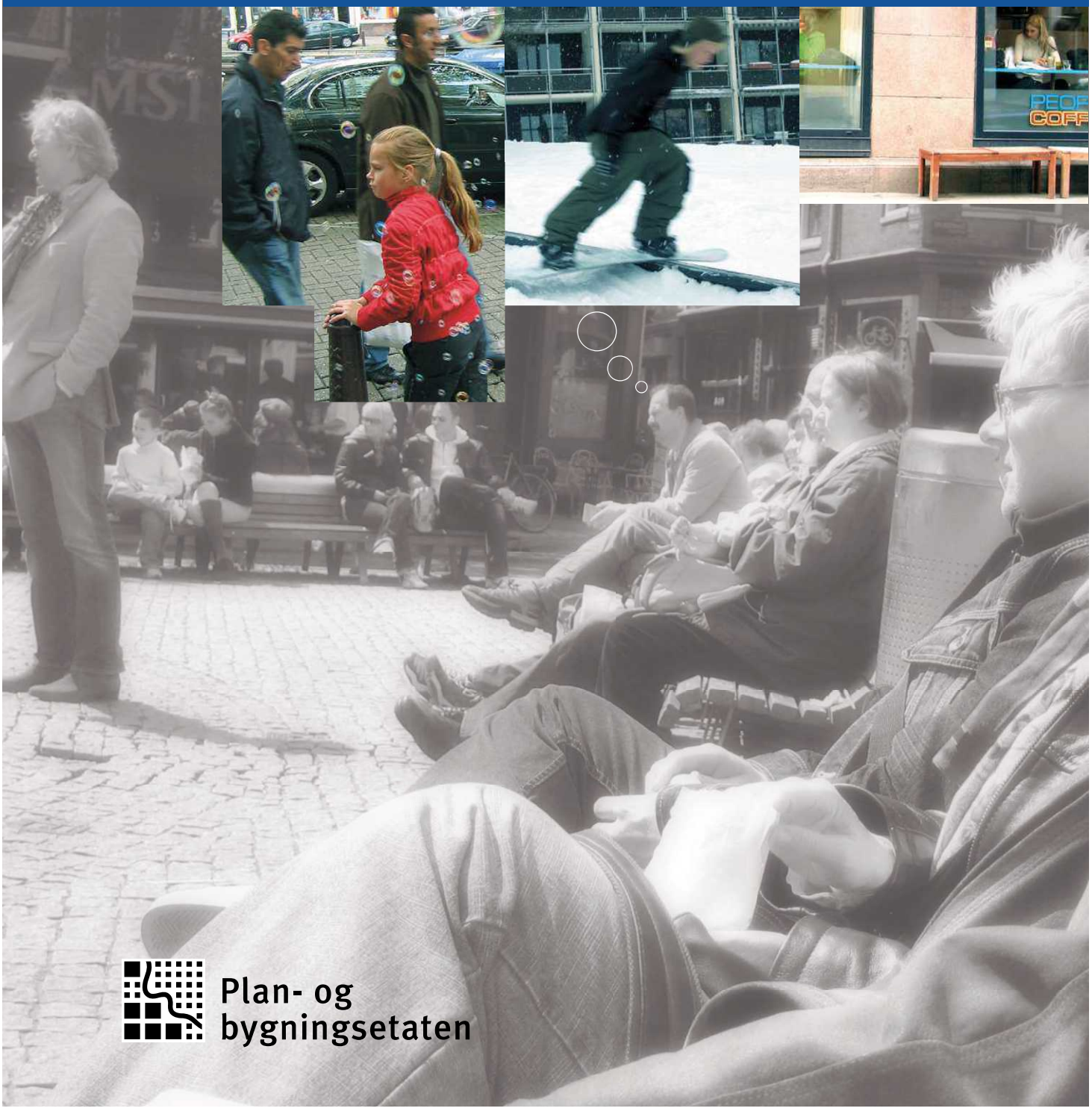
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

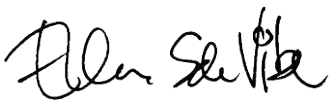
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 [1]. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- *For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*
- *For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

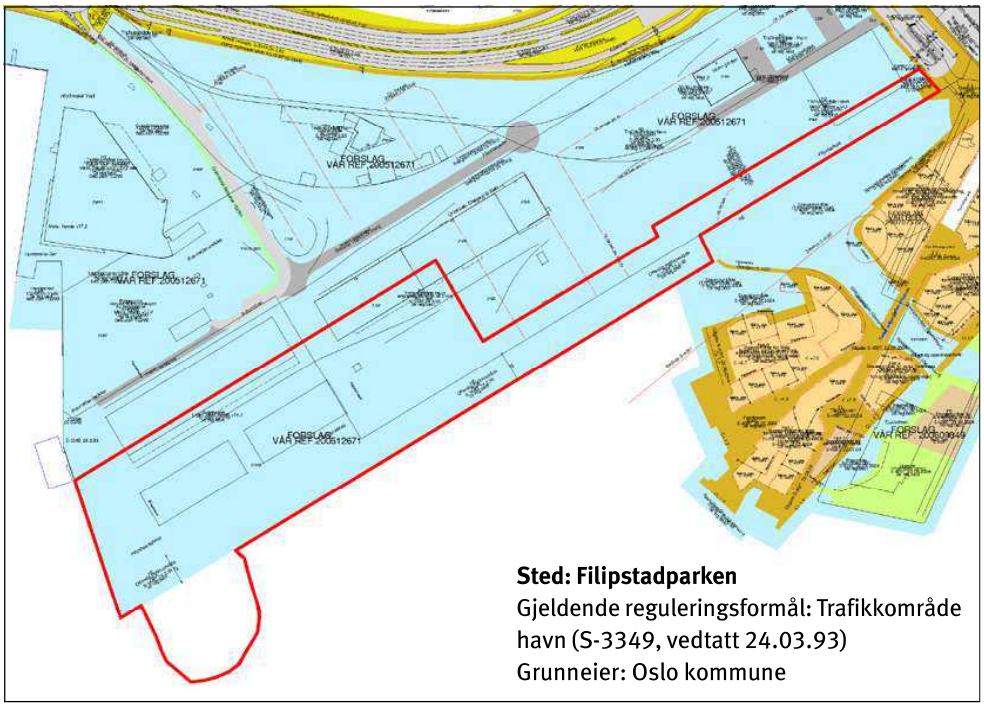
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

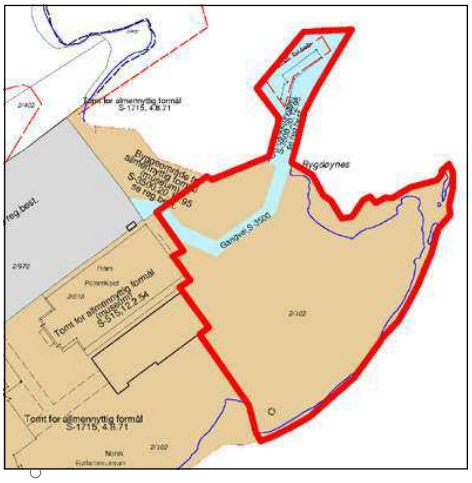
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

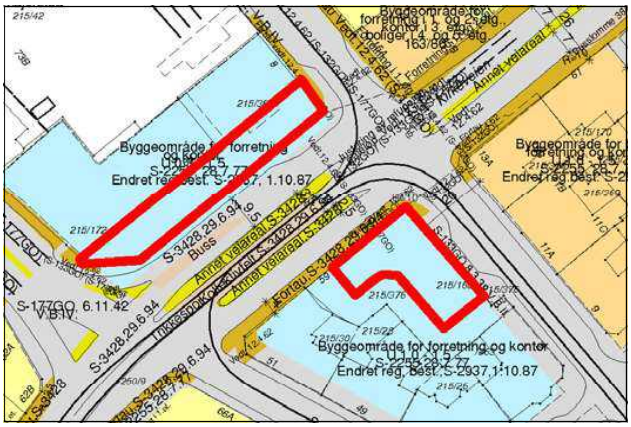


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



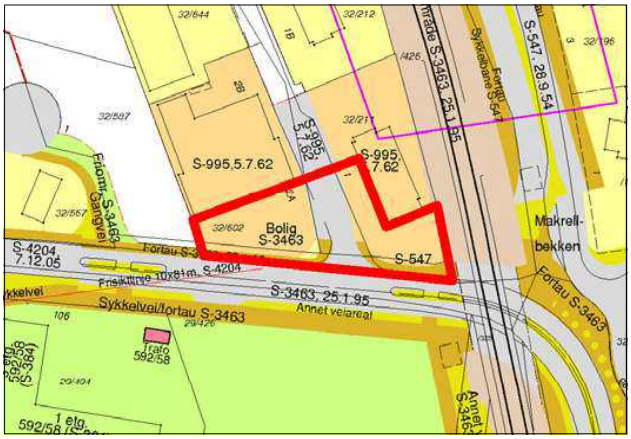
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

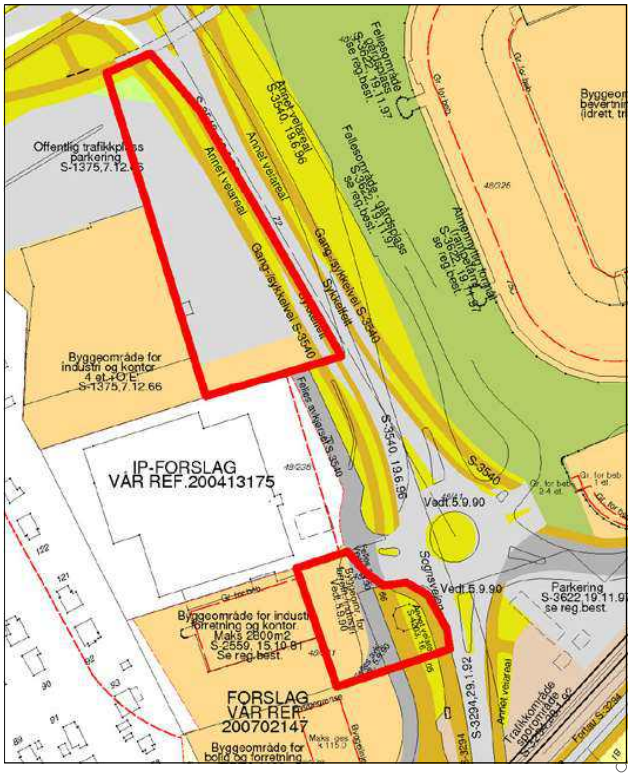
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

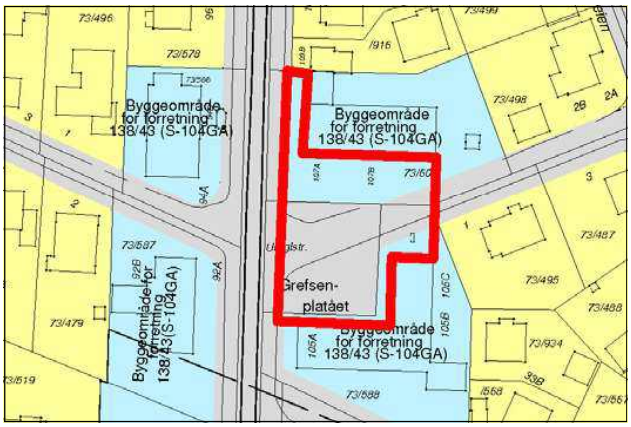


Bydel Nordre Aker

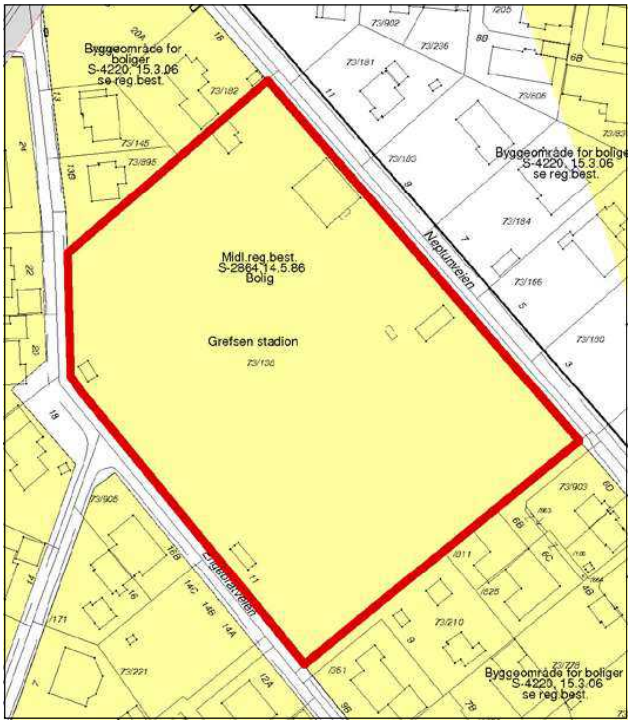
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



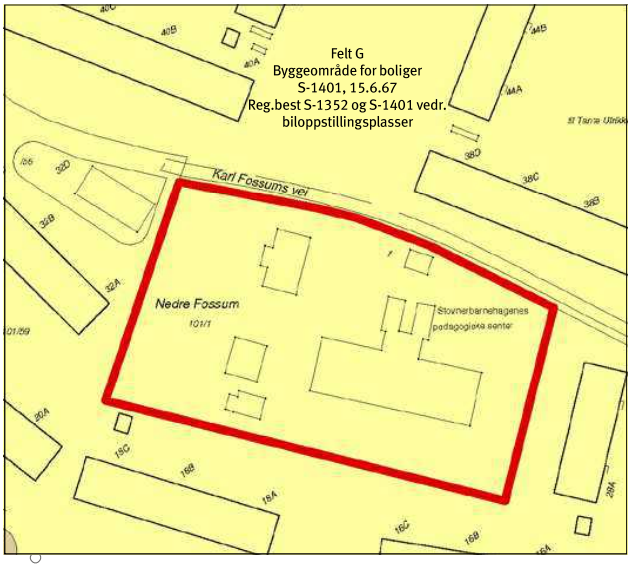


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

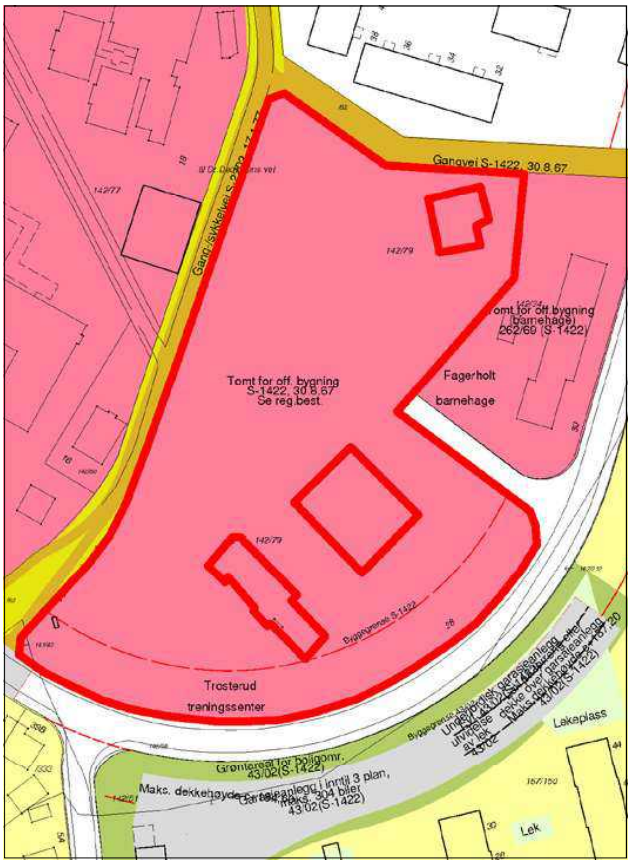
Bydel Stovner



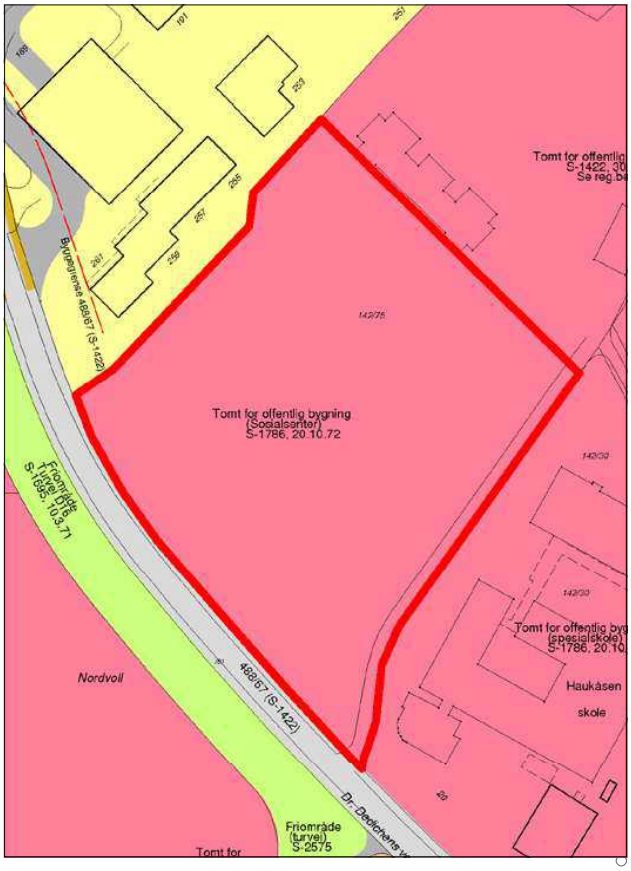
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

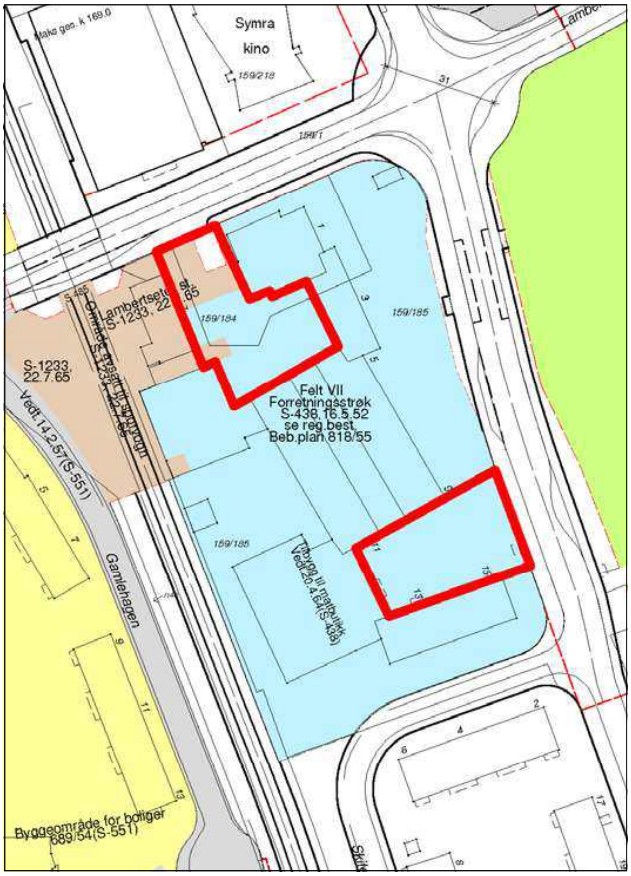
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

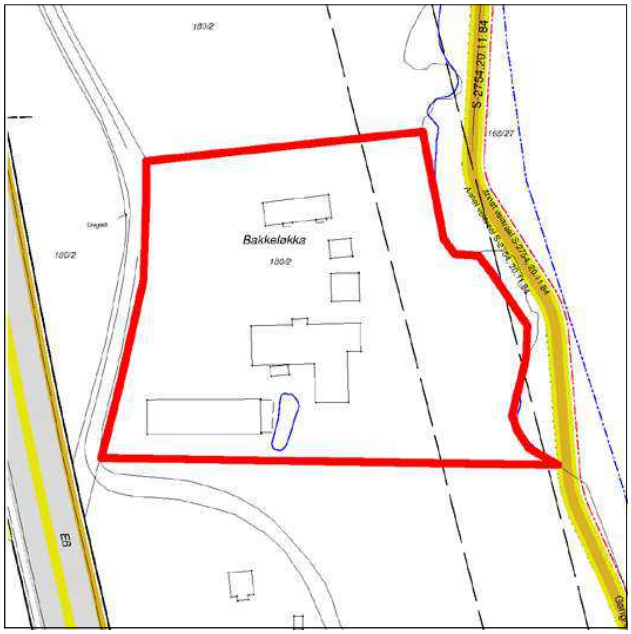


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- ***Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- ***Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- ***Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov **I**: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov **II**: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

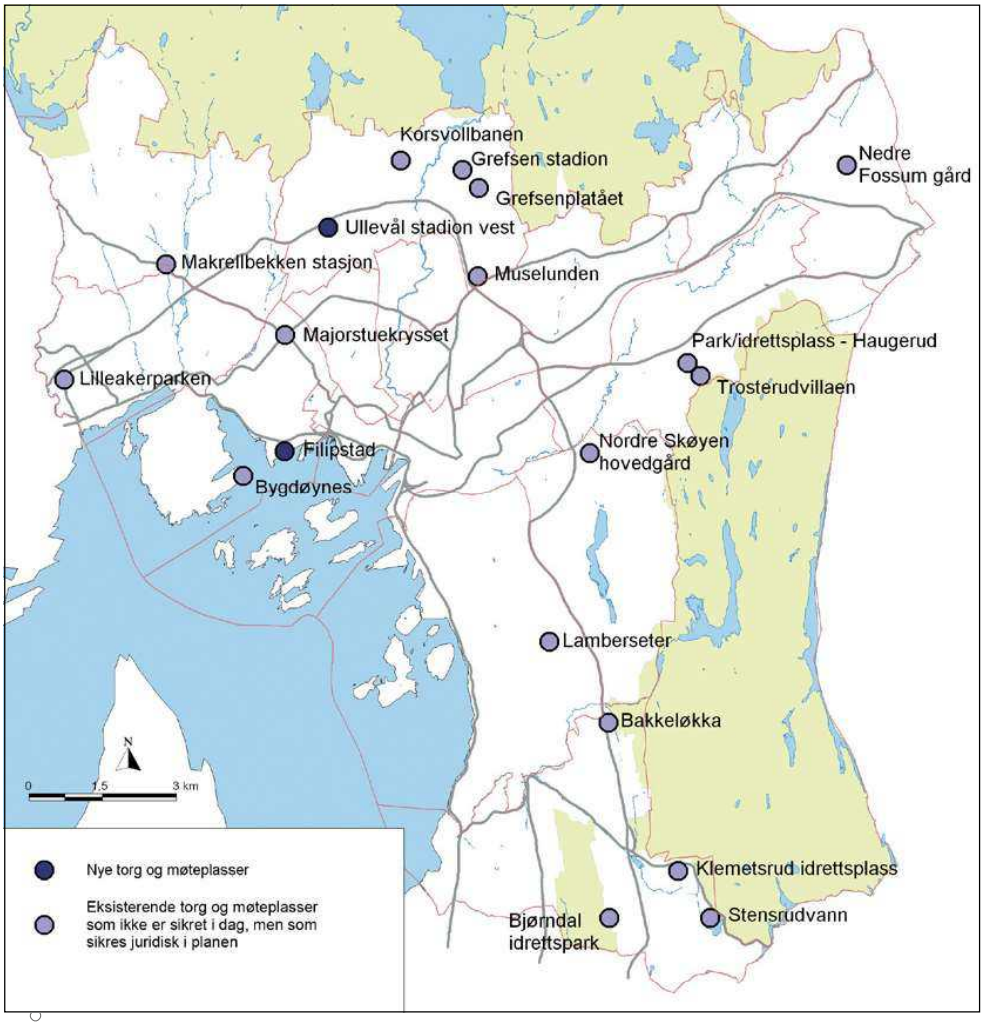
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



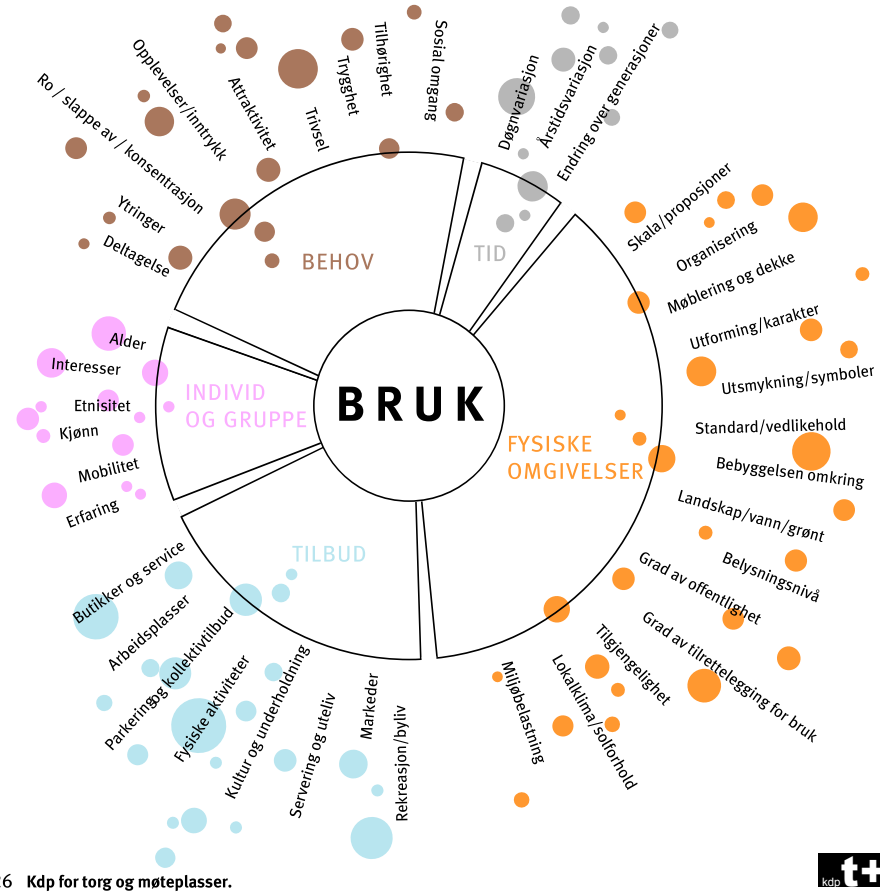
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

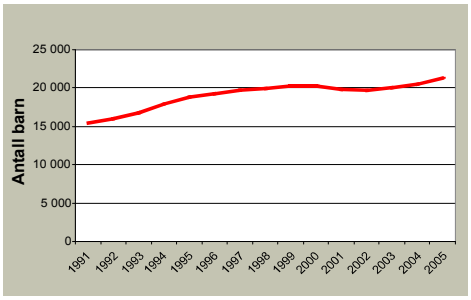
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.



Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

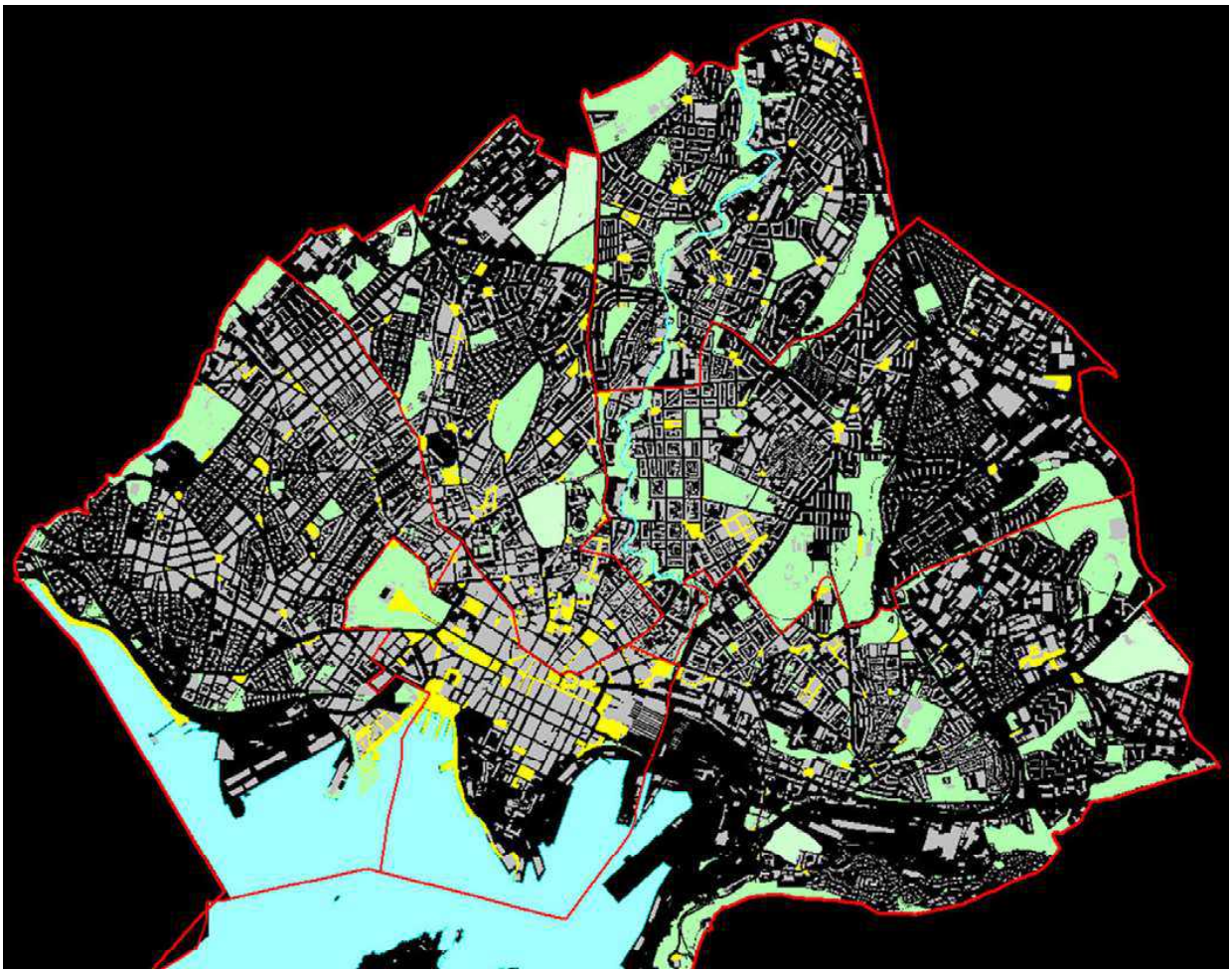
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Fløe, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Stålverkskroken 26

Nabolaget Ensjø - vurdert av 335 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	15 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Carl Berners plass Linje 17	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 å... 115 barn	4 min 0.3 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Tiedemannsbyen	4 min
Kiwi Ensjø	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Hasle Torg	10 min
Apotek 1 Ensjø	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	9 min

SPORT

Lille tøyen	7 min
Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Hasle	9 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

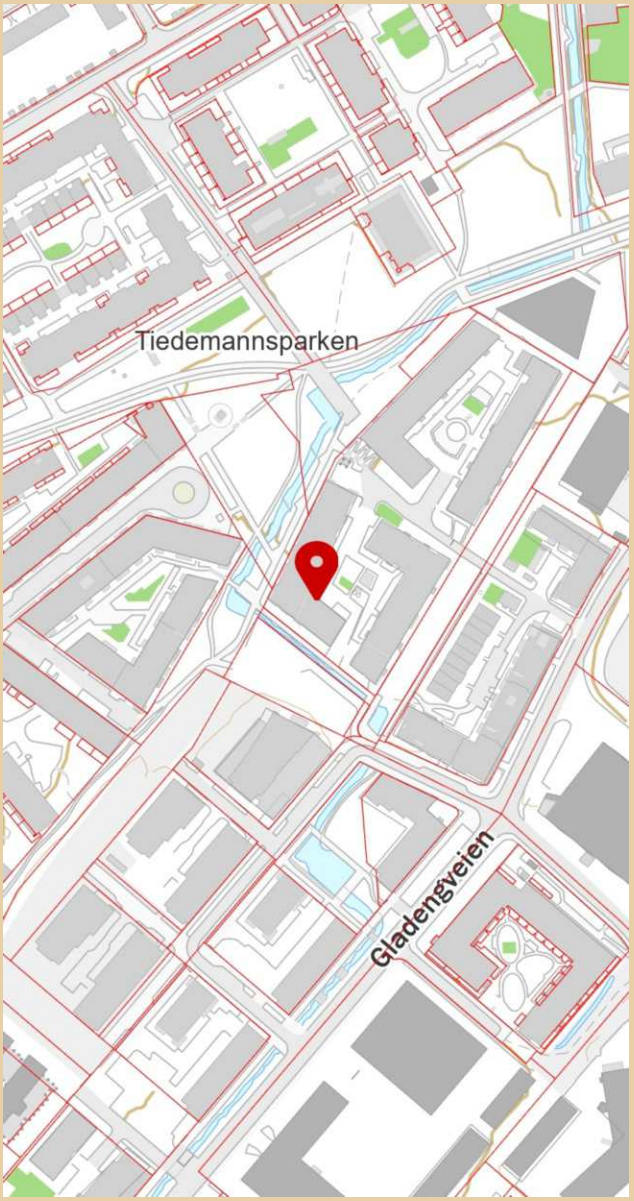
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stålverkskroken 26, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 1, Snr. 292, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Silvia Vahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 480 75 751

E-post: silvia.vahl@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.
