

Bertrand Narvesens vei 47



Velkommen til

Bertrand Narvesens vei 47



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Hasle/Tiedemannsjordet

Romslig og godt velholdt 3-roms med solrik terrasse på 18 kvm.- fjernvarme og internett inkl. – T-bane og buss like ved

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	82 927,-
Omkostninger	150 900,-
Totalpris	6 133 827,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 546,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen Bertrand Narvesens vei 47! Dette er en lys og velholdt 3-roms eierleilighet på populære Hasle/Tiedemannsjordet. Her bor du sentralt, men skjermet med alt du trenger i nærområdet - dagligvarebutikker, parker, servicetilbud og kollektivtransport finner du like ved. Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje, og planløsningen gir en perfekt kombinasjon av komfort og funksjonalitet.

Høydepunkter:

- Stor markterrasse med sol på ettermiddagen
- Moderne og funksjonell planløsning
- To soverom med god størrelse
- Fjernvarme og internett inkludert i felleskostnader
- Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm
- Nærhet til butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud
- Umiddelbar tilgang til parker og grøntområder
- Kort vei til T-bane, buss og flybuss

Arealer og innhold

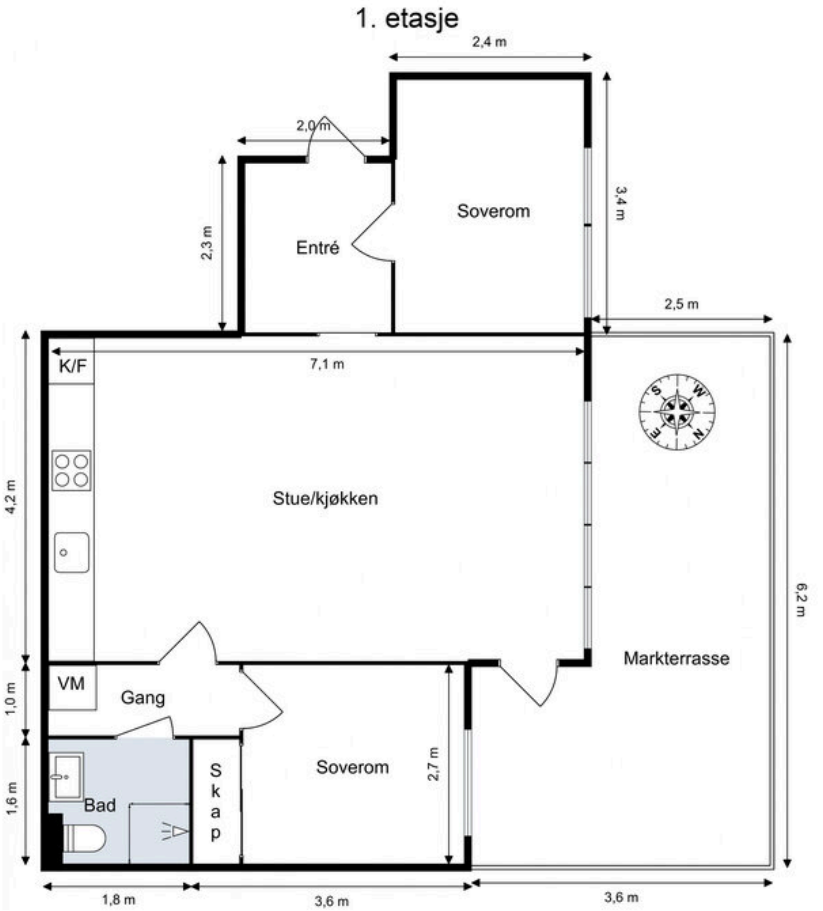
BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






weber













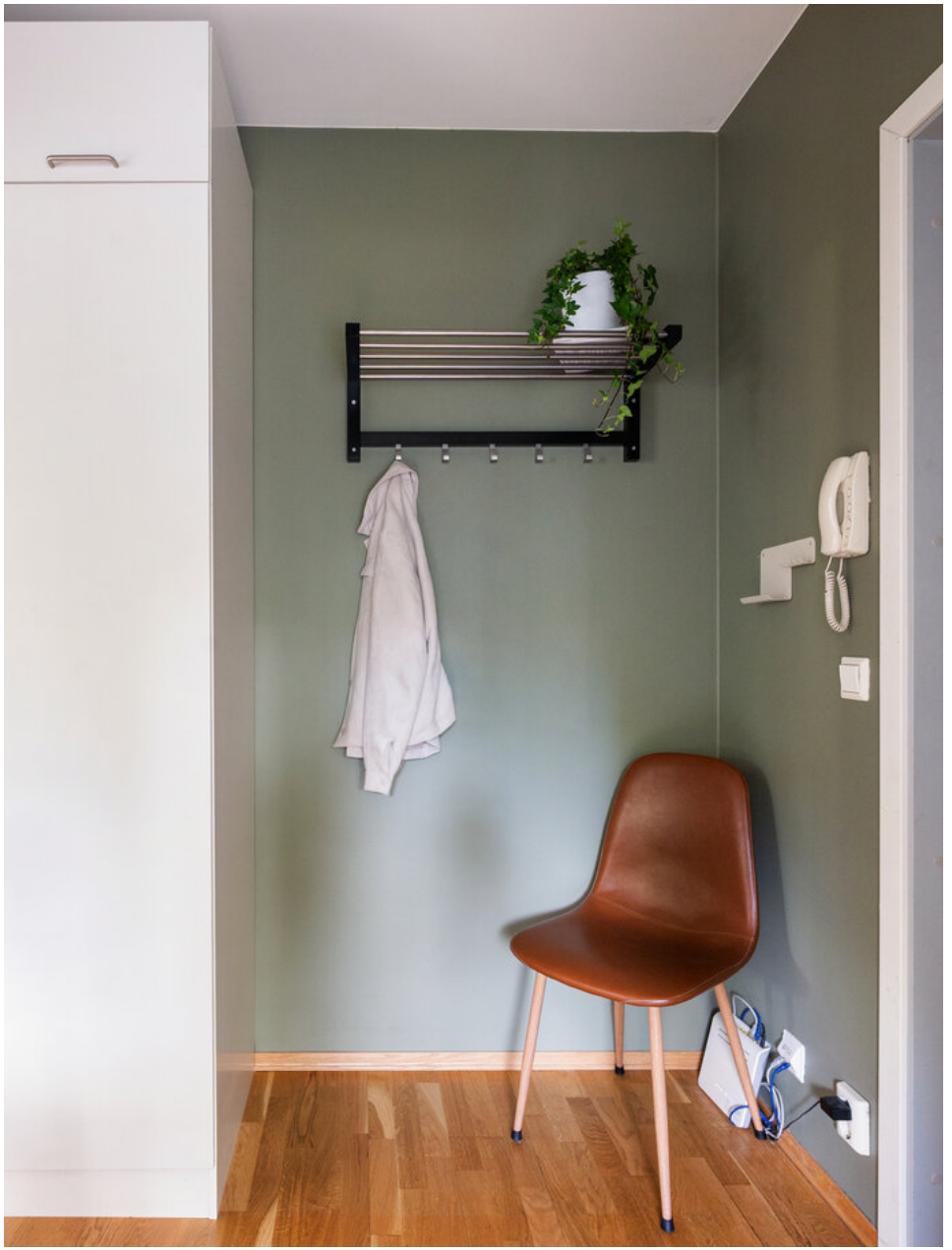


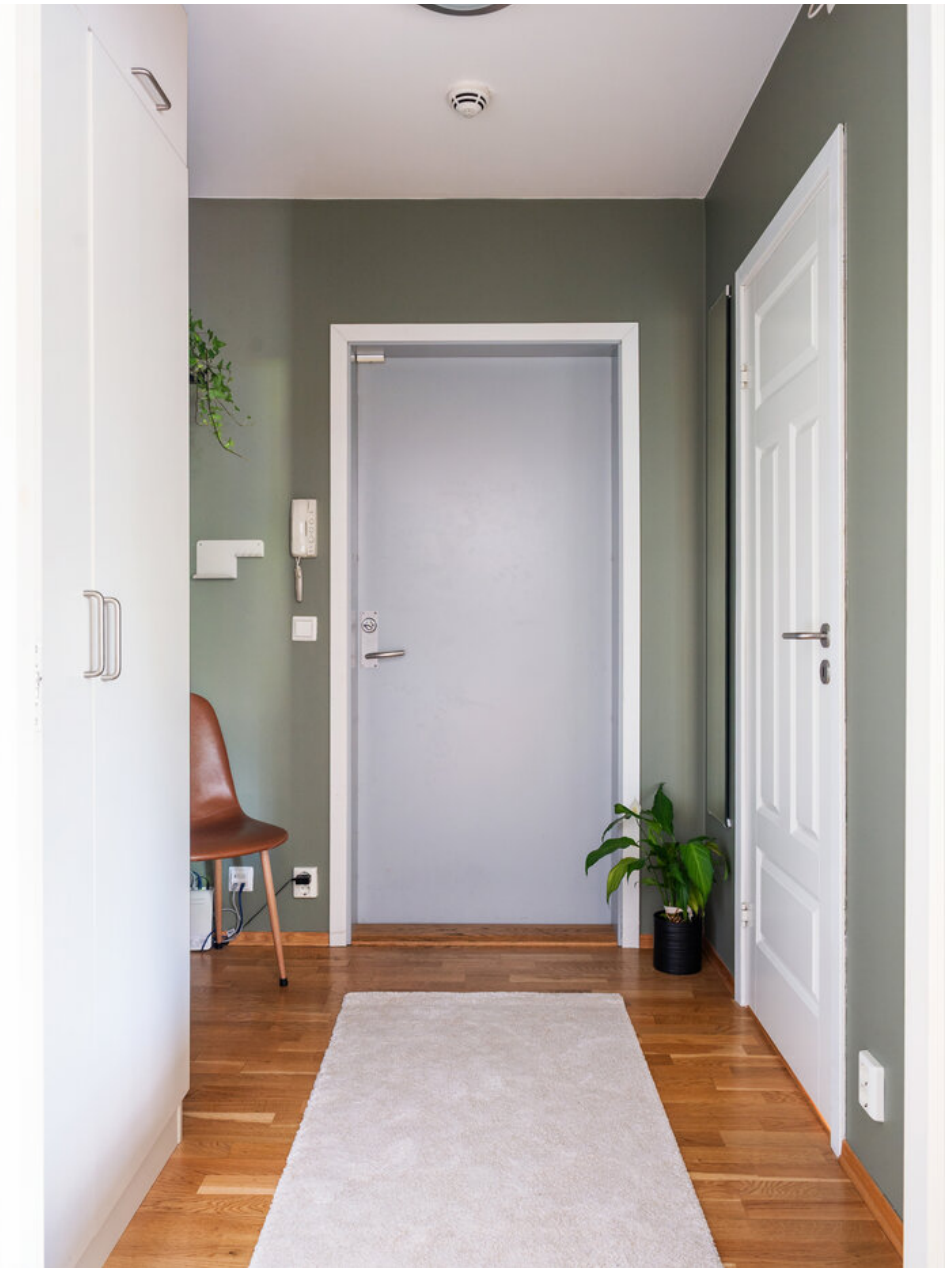

Atomic Habits













Informasjon

Bertrand Narvesens vei 47

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0229/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO
Gnr 128, bnr 5, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Kristian Åslie
Jim Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
82 927,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 982 927,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
149 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 133 827,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 146 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Areal
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, 2 soverom, gang, bad og stue/kjøkken. Utgang til markterrasse.

I tillegg disponerer boligen kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Standard

Stue
Leilighetens flotte stue er et lyst og innbydende samlingspunkt med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en luftig romfølelse, samtidig som rommet er enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord. Veggene er malt i nøytrale farger og på gulvet ligger det klassisk 3-stavs parkett.

Markterrasse
Fra stuen har du utgang til en romslig markterrasse på ca. 18 m^2, vendt mot nordvest. Her får du ettermiddagssol fra ca. kl. 15 til 20 på fine sommerdager – et perfekt sted å nyte lange kvelder. Terrassen er bygget i trekonstruksjon med terrassebord lagt på bjelkelag, og har i tillegg en blomsterkasse i tre som gir en hyggelig og grønn ramme rundt uteplassen.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Praktiske fliser og belysning over benk gir både funksjon og stil. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplassen sørger for et godt inneklima.

Bad
Pent og tidløst bad med flislagte vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme som gir ekstra komfort. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Downlights i himling gir en stilren belysning. Det er opplegg for vaskemaskin i mellomgang utenfor baderommet.

To soverom
Soverommene er lyse og behagelige med parkett på gulv og nøytrale vegger. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Garderobeskap gir praktisk oppbevaring, og radiator under vinduet sørger for god oppvarming.

Entré/Gang
Innbydende entré med plass til garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere, og vilkår fremgår av oppslag på søylene ved plassene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Fasadevask august 2024, utført av PBT Eiendomsdrift.
- Snudd døren til et soverom fra å gå innover til utover.
- 06.-16.januar 2025 ble det renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og eventuelt andre ventilasjonspunkter i alle leiligheter. Se informasjonsskriv og framdriftsplan fra TT-Teknikk AS som utfører jobben.
- Skade på dør grunnet fukt Grønt belegg på vannrør - hovedkran rommet Sprekt flis Skruehull over speil og i vegg ved vitrine skap Skade på servantskap grunnet fukt, sammen med list og dørkarm Sopp har blitt behandlet Fuge tak/vegg har sprekker Standard avtrekk i tak har begrenset effekt Hakk i toalett mot vegg.
- Det ble meldt at 23.06.2025 fra styreleder i Tidemannsjordet, Morten Ræder, at det var en mulig lekkasje fra leilighet og ned i underliggende bod. Dette ble behandlet av Tore Orvei AS. Det gjaldt ikke denne leiligheten og ikke vår tilhørende bod. Ellers er det ikke oss kjent fukt, sopp eller rådeskader i undertasje, kjeller eller krypkjeller.
- Blomsterkasse er skadet og har flere mangler Putekasse har hakk og har flere mangler Vindu helt til vegg (venstre hvis man ser fra innsiden og ut) har ett kapp i hjørnet for å fullføre svingradius når dette åpnes. Ikke gjort av nåværende beboere. Kabellister er gamle og ikke helt rette Montert lys over spisebord henger skeivt Skruehull i betong over spisebord Flere skruehull i list over vinduer fra innsiden fra tidligere Slitasje på list under vinduer.
- 10 august 2021 ble det funnet skjeggkre i begge byggetrinn (nr. 1-9 og 43-53) med unntak av byhusene, og for å sikre bekjempelse ble det lagt ut åte av Pelias i alle leiligheter i følge Vibbo.
- 26 februar 2025 ble vannet stengt i en times tid på formiddagen på grunn av en akutt lekkasje i anlegget. Dette ble behandlet. Beboere øverst i Bertrand Narvesens vei 43 meldte om liten eller ingen effekt fra radiatorer. Dette ble behandlet av rørlegger. Ikke berørt i Bertrand Narvesens vei 47.
- Oppvaskmaskin har ikke fjæring i dør Noe treg pumpe på skapdører horisontale En dør mangler mellom stue og gang mellom bad/soverom Plugger i noen karmer

mangler Plugger til skrue/spikerhøl mangler Sprekk i list Skade i kjøkkenbenk som er forsøkt fikset med fylling Skruehull grønt soverom fra tidligere beboer Umerket sikringsskap Flikkering i dimet-lys over spisebord og stuebord ved full styrke når disse deler kurs Internett uttak i stue (tilhørende internettuttak i gang) er ikke testet Løs kabel med uvisst bruksområde bak sofa

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2- lags press glass, prod. 2007.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3 - lags press glass, prod. 2007.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 18 m^2, terrassebord lagt på bjelkelag. Blomsterkasse av trekonstruksjoner.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
1. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

1. etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

1. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger
Det er irr på rør. Det er registrert irr på fordelerstokken i vannskapet. Dette indikerer fuktpåvirkning eller korrosjon, og bør følges opp med nærmere kontroll for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.
Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gitaroppheng
-Vinhylle
-Gardiner med oppheng
-Speil i stue
-Vaskemaskin

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Sameiets styre v/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og eierskifter.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Felles fjernvarmeanlegg. Varmekabel på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om årlig strømforbruk:

Juni 2024 – Juni 2025 = 2159,48 kwt
Juni 2024 – Juni 2025 = Kroner 4326,07,-

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 546,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fjernvarme, internett, bygningsforsikring, dugnadsfond vedlikeholdsfond, lånekostnad.

Herav:
Fjernvarme kr. 1 196,00
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter kr. 461,57
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag kr. 142,70
Dugnad kr. 50,00
Internett kr. 159,00
Vedlikeholdsfond kr. 100,00
Felleskostnader kr. 2 408,00
Kabel-tv kr. 29,00

Bredbåndstjenester er levert av Global Connect og er inkludert i felleskostnader.
Hastighet: 1000/1000

Høsten 2022 ble den kollektive avtalen om kabel-TV sagt opp, og det vil være opp til beboer selv å tegne egne avtaler. Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet. Apple-tv medfølger leiligheten og er i borettslagets eie. Denne betales via felleskostnader til en pris av 29kr/mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 504 751,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 019 004,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, orgnr. 992208015

Om sameiet

Tiedemannsjordet er et sameie med en flott beliggenhet på Hasle i Oslo. Sameiet består av 187 boenheter fordelt på 171 leiligheter i 2 bygårder, samt 16 byhus.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har nå fått installert OBOS Nøkkel – digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc. OBOS Nøkkel fungerer som et praktisk supplement til nøkkel/brikke-løsning. OBOS Nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon for å åpne hovedinngangsdøren, samt dele nøkler med familien, venner og andre.

Sameiet har egen hjemmeside: Tiedemannsjordet.no

Kontakt styret:
e-post styret@tiedemannsjordet.no

Sameiet har inngått avtale med Petersborghuset som medfører at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene.

Hva skjer i sameiet:
1) Solcelleanlegg:
Som oppfølging av vedtak på årsmøtet i 2023 har styret utredet muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Før utredningen ble gjort, søkte vi og fikk tilskudd fra Enova til energikartlegging, med dekning av inntil 75 % av prosjektkostnaden. Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalkostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner.
Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

2) Bergvarme:
Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging. Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektledelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14–16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater. Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

3) Sykkelvask / verksted / skismørerom:
Styret støtter forslaget og mener det vil være et positivt bidrag til alle som eier sykler i sameiet, der man får langt enklere mulighet for å reparere, justere og bytte deler selv - eller få hjelp av naboer til dette. Vi foreslår at man også ser på installasjon av sykkelvask (se vedlegg) som kan gjøre det lettere for flere å kunne sykle hele året pga. fjerning av salt. Montering av benk og utstyr etc. foreslås gjort på dugnad, men vi trenger å leie inn håndverkertjenester for ventilasjon, og evt. vann og strømtilkobling. Det vil også være mulig å søke om støtte til tiltaket, og styret foreslår at en maksimal prosjektramme på 100.000,- Det foreslås brukt oppsparte midler til dette.

Det må alltid påregnes generelt veldikehold.
Innkalling med regnskap og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven.

Påkostninger de senere år:
2021: Utbedring av fasader og uteområde. Bygging av nye terrasser.
Vedlikeholdsarbeid med å utbedre avrenning til sluk utendørs. Alle oppganger pusset opp.

2020: Utbedring av VVS-anleggene utført av Tore Orvei AS.

2018: Installert moderne fibernettverk i alle leilighetene. Opprette lufting i fasadene og sikre overdekninger over vinduer og inngangspartier. I følge sameiets

hjemmeside ble arbeidet i første omgang gjort de to første ukene av august. Videre informasjon blir fortløpende publisert på hjemmesiden.

2017: Rehabilitering av fasade over garasjeport og langs Bertrand Narvesens vei i byggetrinn 1. Det ble avdekket flere feil og mangler, som blant annet manglende lufting av konstruksjon bak teglfasaden. Styret har engasjert en Multiconsult for total gjennomgang av alle tak og fasader i sameiet.

2016/2017: Enkelte utbedringer knyttet til vann og varme-problematikk på noen leiligheter.

2014: Oppussing av byggetrinn 1 Sikring og skifte av låser i fellesdører iht vedtak fra sameiermøtet i 2014. Arbeid med å innstallere belysning på lekeplassen, samt utskiftning av ødelagte lamper langs gangvei

Det er kartlagt problemer knyttet til innsetting av vinduer og balkongdører i leilighetene, der beboere har opplevd at de har vært vanskelig å åpne og lukke, eller at vinduene i de verste tilfellene har råtnet. Styret har dialog med produsent Norgesvinduet om saken, og utbedrer skadene så fort økonomien tillater det.

Se sameiets hjemmeside for mer informasjon og status på utbedringene: https://www.tiedemannsjordet.no/

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 927,-pr. 14.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207998842
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,64%
Restsaldo 505 572,00
Innfrielsesdato: 30.12.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: 2 017,04
Kapitalkostnader: 124,66

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207998850
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,74%
Restsaldo 12 532 467,30
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: 80 910,47
Kapitalkostnader: 573,32

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av

andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 15 653,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap pr. 31.12.2024: 1 377 893,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres to ganger i året (vår og høst).
Hver seksjon betaler 50 kr / mnd i dugnadspenger som del av fellesutgiftene, disse betales tilbake hvis man deltar på dugnaden (300 kr per dugnad).

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7881285

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 29 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde på populære Marienfryd, som ligger mellom Hasle og Ensjø. Dette er et barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer. Rett utenfor døren er det anlagt store idylliske grøntarealer, beplantning, flotte lekeapparater, bålplasser, bekk, vannspeil og gangbro.

Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Området er under omfattende utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. Oslo kommune vedtok i 2004 at Ensjø skulle utvikles til en egen bydel, og forvandles fra bilby til urban boligby.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Coop Mega, Kiwi eller søndagsåpen Joker på Hasle og søndagsåpen Rema 1000 på Ensjø. I tillegg har du Kiwi og Spar på Ensjø. Få minutters gange fra boligen ligger også kjøpesenteret på Hasle Torg. Ellers i området finner du frisør, apotek, pizzeria og diverse småbutikker. Oslo sentrum er ikke langt unna, med alt av byens fasiliteter.

Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner er heller ikke langt unna, med med alt av byens fasiliteter. Vinslottet er også verdt å nevne. Dette er

Vinmonopolets gamle tapperi som er blitt transformert til bolig og næring, og i 1.etasje finner du bl.a. gastropub, kafe, frisør m.m.

Lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter er ikke langt unna. Både Jordal Amfi og Valle Hovin ligger i gangavstand, samt Kampen park, Tøyenparken og Tøyenbadet. Nærmeste treningssenter, Sats på Hasle Torg og kort vei til både Fresh fitness på Ensjø og Sats på Kampen.

For mer informasjon om utviklingen av området anbefales det å ta en kikk på www.ensjobyen.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning. Tegning følger vedlagt.
Det foreligger også godkjent reseksjonering fra 2023 hvor utvendig tilleggsareal blir tillagt eierseksjonen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4157, datert 22.06.2005. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:
- Hovinveien 43 A - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Hovinveien AS ønsker å omregulere for å utvikle Hovinveien 43 A til et kombinert bolig- og næringsbygg med 1-6 etasjer og samlet 5650 m2 BRA som utgjør 230% BRA.
Saksnummer: 202460842 - Reguleringssak. Mottatt sak: 14.10.2024

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/128/5/10:
05.12.1902 - Dokumentnr: 900462 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1922 - Dokumentnr: 993374 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1945 - Dokumentnr: 3784 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1964 - Dokumentnr: 11064 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1964 - Dokumentnr: 12011 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1966 - Dokumentnr: 8673 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 31166 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningslovens § 67.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2007 - Dokumentnr: 436428 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk). Gjelder nettstasjon nr. 0500.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Netteier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2008 - Dokumentnr: 27152 - Erklæring/avtale

Reseksjonering uten endring i grunnboken
nye tegninger, gjelder garasje.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2008 - Dokumentnr: 27311 - Erklæring/avtale
Reseksjonering uten endring i grunnboken
nye tegninger, gjelder garasje.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2011 - Dokumentnr: 485825 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2012 - Dokumentnr: 800716 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:2
Hefter også i gnr. 128 bnr. 126 som kun er registrert i matrikkelsen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2013 - Dokumentnr: 452942 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2013 - Dokumentnr: 1009381 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om regulert felles avkjørsel
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2014 - Dokumentnr: 609359 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2007 - Dokumentnr: 942581 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 59/14728

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel. Snr. 65 og snr. 79 bytter tilleggsdel, snr. 157 og snr. 170
bytter tilleggsdel

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104152 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 59/14750
Snr. 19 mottar del av fellesareal som innlemmes i seksjonens hoveddel

23.06.2023 - Dokumentnr: 662283 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 59/14750
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 063,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - Veiledning før salg - Evoke Agency AS kr. 2 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (Fastpris) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg - Veiledning før salg - Evoke Agency AS kr. 2 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 273,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bertrand Narvesens vei 47

Bertrand Narvesens vei 47

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 297 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min

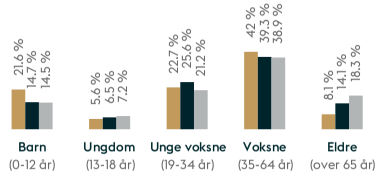
Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Hasle Linje 5	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1... 115 barn	4 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	6 min 0.5 km
Normannsløkka barnehage	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	4 min
Teglverkstomta Idrettshall	7 min
SATS Hasle	6 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

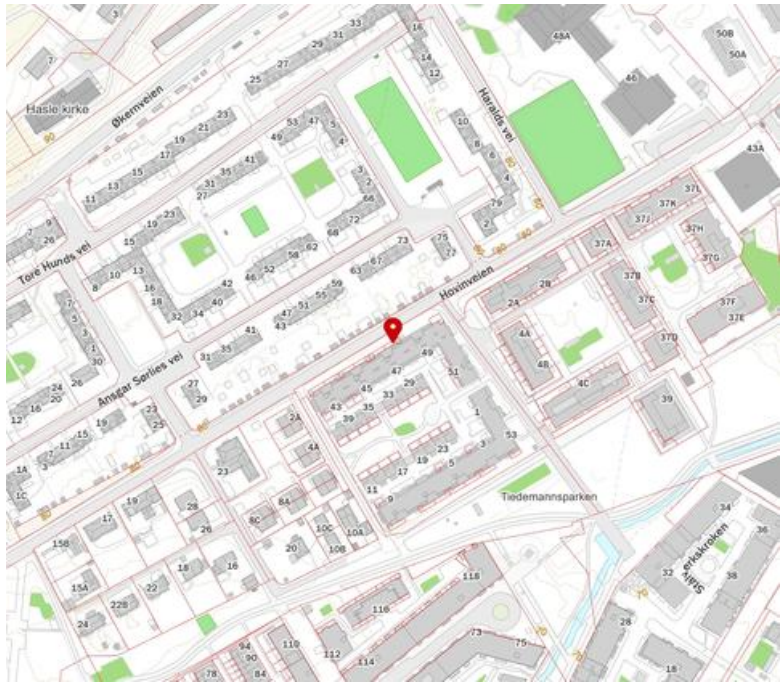
«Fantastisk sted å bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 5, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1305 **Referansenummer:** WQ5976

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Rapporten er utarbeidet i henhold til undersøkelsesnivå 1 (visuell befaring) jf. NS 3600. Det kan forekomme skjulte feil og mangler. Sameiets vedtekter bør gjennomgås for avklaring av vedlikeholdsansvar.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 18 m², terrassebord lagt på bjelkelag. Blomsterkasse av trekonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,55 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

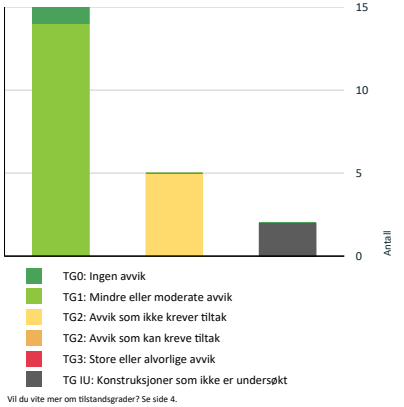
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

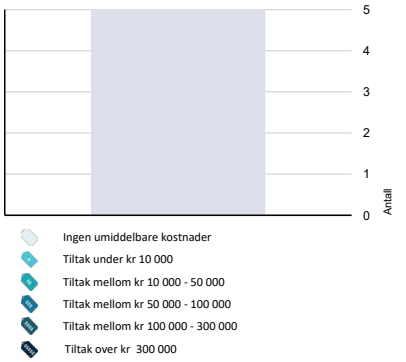
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- lags press glass, prod. 2007.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3 - lags press glass, prod. 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 18 m², terrassebord lagt på bjelkelag. Blomsterkasse av trekonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,55 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

- Det registreres noe svellemerker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Det er registrert irr på fordelerstokken i vannskapet. Dette indikerer fuktpåvirkning eller korrosjon, og bør følges opp med nærmere kontroll for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

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

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert utenfor badet. Det er montert waterguard.

Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Brannteknikske forhold**

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

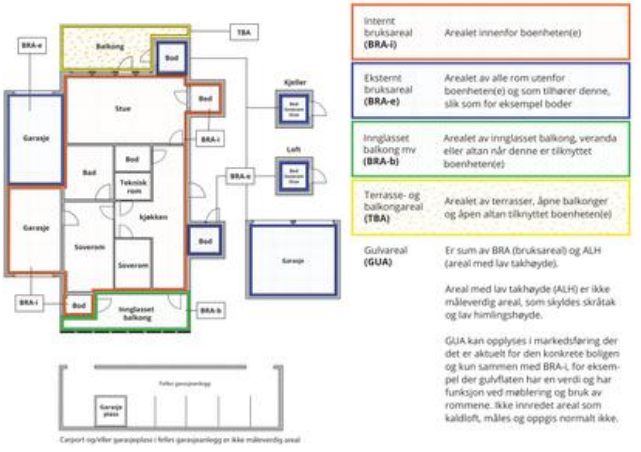
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	60			60	18
Kjeller		5		5	
SUM	**60**	**5**			**18**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, 2 soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Håkon Kristian Åslie	Kunde
	Jim André Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	5		10	29.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO

Hjemmelshaver
Håkon Kristian Åslie og Jim André Kristiansen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet	1 / 2	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	992208015

Felles formue
Kr. 45 653 31.12.0202

Felles gjeld:
Kr. 84 782 31.12.0202

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7881285			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.08.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.08.2025		Fremvist		Nei

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bertrand Narvesens vei 47 , 0661 OSLO
Gnr 128 - Bnr 5
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ5976

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Jim Andre	9578-5997-4-3327632	2025-09-08 09:15:29
Åslie, Håkon Kristian	9578-5999-4-3409630	2025-09-08 09:12:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Håkon Kristian Åslie, Jim Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7881285
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBT Eiendomsdrift - Fasadevask august 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Snudd døren til et soverom fra å gå innover til utover.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: 06.-16.januar 2025 ble det renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og eventuelt andre ventilasjonspunkter i alle leiligheter. Se informasjonsskriv og framdriftsplan fra TT-Teknikk AS som utfører jobben.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Skade på dør grunnet fukt Grønt belegg på vannrør - hovedkran rommet Sprekt flis Skruehull over speil og i vegg ved vitrine skap Skade på servantskap grunnet fukt, sammen med list og dørkarm Sopp har blitt behandlet Fuge tak/vegg har sprekker Standard avtrekk i tak har begrenset effekt Hakk i toalett mot vegg

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Det ble meldt at 23.06.2025 fra styreleder i Tidemannsjordet, Morten Ræder, at det var en mulig lekkasje fra leilighet og ned i underliggende bod. Dette ble behandlet av Tore Orvei AS. Det gjaldt ikke denne leiligheten og ikke vår tilhørende bod. Ellers er det ikke oss kjent fukt, sopp eller rådeskader i undertasje, kjeller eller krypkjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Blomsterkasse er skadet og har flere mangler Putekasse har hakk og har flere mangler Vindu helt til vegg (venstre hvis man ser fra innsiden og ut) har ett kapp i hjørnet for å fullføre svingradius når dette åpnes. Ikke gjort av nåværende beboere. Kabellister er gamle og ikke helt rette Montert lys over spisebord henger skeivt Skruehull i betong over spisebord Flere skruehull i list over vinduer fra innsiden fra tidligere Slitasje på list under vinduer

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: 10 august 2021 ble det funnet skjeggkre i begge byggetrinn (nr. 1-9 og 43-53) med unntak av byhusene, og for å sikre bekjempelse ble det lagt ut åte av Pelias i alle leiligheter i følge Vibbo.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: 26 februar 2025 ble vannet stengt i en times tid på formiddagen på grunn av en akutt lekkasje i anlegget. Dette ble behandlet. Beboere øverst i Bertrand Narvesens vei 43 meldte om liten eller ingen effekt fra radiatorer. Dette ble behandlet av rørlegger. Ikke berørt i Bertrand Narvesens vei 47.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin har ikke fjæring i dør Noe treg pumpe på skapdører horisontale En dør mangler mellom stue og gang mellom bad/soverom Plugger i noen karmer mangler Plugger til skrue/spikerhøl mangler Sprekk i list Skade i kjøkkenbenk som er forsøkt fikset med fylling Skruehull grønt soverom fra tidligere beboer Umerket sikringsskap Flikkering i dimet-lys over spisebord og stuebord ved full styrke når disse deler kurs Internett uttak i stue (tilhørende internettuttak i gang) er ikke testet Løs kabel med uvisst bruksområde bak sofa

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Åslie, Håkon Kristian	**2025-09-08**	**Kristiansen, Jim Andre**	**2025-09-08**

Identifikasjon

bankID Åslie, Håkon Kristian

Identifikasjon

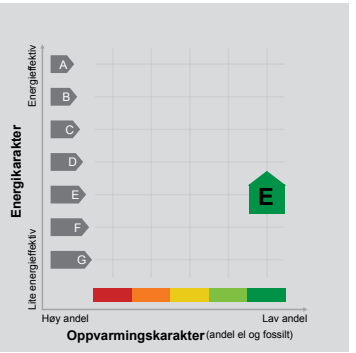
bankID Kristiansen, Jim Andre

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bertrand Narvesens vei 47
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81807728
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	ddfbbfe2-36a8-4bf5-a1b0-67abf7e18e27
Dato	19.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5685
EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 28. april kl. 19:00 og lukker 2. mai kl. 11:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5685

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Hasle kirke - informasjonsmøte.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solcelleanlegg
7. Bergvarmeanlegg
8. Sykkelvask/verksted/skismørerom
9. Sykkelgarasje
10. Bruke dagens standard ved utbedringer.
11. Fysiske årsmøter
12. Regnskap ladeanlegg
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

Sak 6

Solcelleanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering
Som oppfølging av vedtak på årsmøtet i 2023 har styret utredet muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Før utredningen ble gjort, søkte vi og fikk tilskudd fra Enova til energikartlegging, med dekning av inntil 75 % av prosjektkostnaden.

Styret engasjerte rådgivningsfirmaet Asplan Viak, som vurderte både teknisk bæreevne på takene og utformet krav til anleggene. Deretter engasjerte vi OBOS Prosjekt til å innhente tilbud og vurdere lønnsomheten. Beregningene er gjort med utgangspunkt i strømpriser på 80, 100 og 150 øre/kWh, som tilsvarer Enovas anbefalte prisnivåer for slike vurderinger.

Det er identifisert plass til et anlegg på opptil 121 kWp, som kan produsere mellom 88 000 og 155 000 kWh per år. All strømmen er tenkt brukt internt til fellesforbruk. Anlegget vil monteres med hensyn til sikkerhet, og all teknisk dokumentasjon og installasjon tilpasses dagens bygg. Bluetec er innstilt som beste tilbyder ut fra en samlet vurdering.

Anslått kostnadsramme:
Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalkostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner. Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes.

Potensiell merverdi
Lønnsomheten for anlegget varierer med strømpris. I tillegg viser beregningene at kombinasjonen av solceller og el-drevet varmtvannsoppvarming kan gi særlig god effekt og høyere gevinst, ved at solstrømmen brukes direkte når varmtvann lages midt på dagen.

Styrets innstilling
Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhetknyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

Sak 7

Bergvarmeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og vurdering
Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging.

Asplan Viak har utredet løsning med 16 energibrønner og varmepumpe i teknisk rom. OBOS Prosjekt har deretter hentet inn tilbud og gjort vurderinger av lønnsomheten ved ulike strømpriser (80, 100 og 150 øre/kWh). Basert på disse er Dråpe innstilt som best egnet tilbyder.

Bergvarmeanlegget er planlagt å dekke ca. 40–60 % av årlig energibehov, mens resterende effekt må dekkes med elektrisitet (dvs. ikke fjernvarme). Det foreslås installert varmepumper med 100–150 kW effekt og høy

virkningsgrad. Anlegget inkluderer også energibrønner, akkumulatortanker, røranlegg og et SD-system som overvåker energibruk. Det er også mulig å utvide med to ekstra brønner dersom det finnes plass.

Anslått kostnadsramme
Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektledelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14–16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater.

Styrets innstilling
Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

Forslag til vedtak
Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

Sak 8

Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslag fremmet av:
Knut Raanaas Hatteland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi gjør om et av lagrene for utstyr ved bommen til et arbeidsrom til bruk for alle. Det kan brukes til vask og fikse sykler, samt ha en benk hvor man kan fikse ski eller andre ting.

Det kan være litt felles utstyr som skrutrekkere og basis verktøy.

Arbeidet med utbedring av rommet kan gjøres på dugnad for å holde kostnadene nede.

Et slikt rom vil være med på å gjøre sameie med attraktivt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og mener det vil være et positivt bidrag til alle som eier sykler i sameiet, der man får langt enklere mulighet for å reparere, justere og bytte deler selv - eller få hjelp av naboer til dette. Vi foreslår at man også ser på installasjon av sykkelvask (se vedlegg) som kan gjøre det lettere for flere å kunne sykle hele året pga. fjerning av salt. Montering av benk og utstyr etc. foreslås gjort på dugnad, men vi trenger å leie inn håndverkertjenester for ventilasjon, og evt. vann og strømtilkobling.

Det vil også være mulig å søke om støtte til tiltaket, og styret foreslår at en maksimal prosjektramme på 100.000,- Det foreslås brukt oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

Vedlegg
3. Sykkelvask FURO509-80_nn-NO.pdf

Sak 9

Sykkelgarasje

Forslag fremmet av:
Myra Østrem Hegrand

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er mange med ønske om tryggere og mer tilgjengelig sykkelparkering enn dagens løsning utenfor oppgangene og parkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling
Som beskrevet i sak for sykkelverksted, har en beboergruppe tilbake i 2021 vurdert ulike plasseringer og løsninger for sykkelparkering. De plasseringer som ble sett på innebar enten at sykkelparkering går på bekostning av grøntområdene, at det må tettes igjen mellom byhusene eller at parkeringsplasser omdisponeres. Flere av løsningene vil også være søknadspliktige, og det er knyttet usikkerhet til om forslagene vil få godkjenning ettersom vi er over grensen på tillatt bebygd areal på tomten vår.

Styret ser derfor ingen praktisk mulighet til å gjennomføre dette tiltaket. Vi anbefaler heller at forslag til sykkelverksted vedtas, da dette tilbudet vil komme alle syklister i sameiet til gode, framfor kun de få som får plass i ny parkering.

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

- For Sykkelgarasje
- Mot Sykkelgarasje

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

1. Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.
https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9
Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.

2. Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Vedlegg

4. IMG_0634.png

Sak 10

Bruke dagens standard ved utbedringer.

Forslag fremmet av:
Bent Dolphyne Haugen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Merkostnaden ved å velge nyeste (beste) løsninger er som regel moderat. Samtidig gjør det at det går lengre tid før større oppgraderinger er nødvendige, og vi har en løpende bedre standard. Det gir i det hele lite mening å utbedre til en snart 20 år gammel standard f.eks på vinduer, dører, etc etc.

Styrets innstilling
Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold og nødvendige utbedringer av bygningsmassen. Ved større tiltak foretas det alltid faglige vurderinger basert på levetid, robusthet, kvalitet og kostnad, slik at vi finner det riktige nivået for sameiet. Et eksempel på dette er utbedringene av takterrassene som ble gjennomført for noen år siden.

Vi følger i dag en langsiktig vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt, som angir forventet levetid for ulike bygningsdeler og anbefaler når fullstendig utskifting eller større rehabilitering bør vurderes. Denne planen viser for eksempel en levetid på 10–20 år for tekniske komponenter (som vifter og belysning), og 30–40 år for vinduer, dører og taktekking.

Forslaget om å «oppgradere til dagens standard» er i utgangspunktet positivt, men begrepet er upresist. Dersom det menes å følge kravene i dagens tekniske forskrift (TEK), er dette i praksis ofte ikke gjennomførbart i eksisterende bygg. For eksempel vil krav om balansert ventilasjon, økt isolasjon i yttervegger eller universell utforming kreve omfattende bygningsmessige inngrep som i de fleste tilfeller vil være uforholdsmessige i forbindelse med normalt vedlikehold.

Styret støtter likevel prinsippet om å velge løsninger med god kvalitet og energieffektivitet når det er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Et konkret eksempel er at vi ved fremtidige utskiftninger av vinduer og dører vil etterstrebe produkter med bedre isolasjonsverdi, forutsatt at kostnadsforskjellen er moderat og

produktet ellers oppfyller krav til funksjon og levetid. Dette vil likevel være aktuelt først når komponentene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, hvilket i flere tilfeller vil være om 10–20 år.

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

- For Bruke dagens standard ved utbedringer.
- Mot Bruke dagens standard ved utbedringer.

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

1. Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.

2. Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftinger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.

Sak 11

Fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:
Bent Dolphyne Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet er en av få anledninger hvor mange av beboerne møtes, og vi burde bruke dette til å se hverandre og være ihvertfall litt kjente. Mange av oss kjenner ikke så mange i borettslaget, vet hvem de i styret er, etc, og slike ting har en verdi for å holde på et fellesskap.

Forslag til vedtak 1
Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*

(* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)

Forslag til vedtak 2
Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

Sak 12

Regnskap ladeanlegg

Forslag fremmet av:
Yngve Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser at det hverken for 2022 eller 2023 er satt opp regnskap eller kommentar for uom innbetalt avgift for ladeanlegg har gitt over/underskudd

Styrets innstilling
Fra og med 2024 er det opprettet egne poster i regnskapet som viser inntekter og utgifter knyttet til elbilanlegget. Styret har også oversikter for 2022 og 2023 som viser at ladeanlegget i gjennomsnitt har gått i tilnærmet balanse – vi skal verken ha underskudd eller overskudd over tid. Se vedlagt oversikt.

Strøm til ladeanlegget kjøpes inn gjennom en strømavtale fremforhandlet av OBOS. Denne avtalen innebærer en fast månedspris per kilowattime (kWh), og ikke en spotpris som varierer fra time til time. Selv om prisen kan variere til dels kraftig fra måned til måned, gir dette likevel en større forutsigbarhet både for borettslaget og for brukerne ettersom vi ikke får like store svingninger som ved spotpris.

For å opprettholde et stabilt og rettferdig prisnivå vurderer styret justering av ladeprisen to ganger i året. I enkelte perioder kan det innebære at vi går litt i minus, og i andre perioder litt i pluss – men målet er at det over tid skal gå i null.

Styret ønsker med dette å tilby et pålitelig ladeanlegg med forutsigbare kostnader for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak
Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gitt overskudd eller underskudd.Hvordan har styret disponert over/underskudd.

Vedlegg

5. 2022_Kostnader.pdf

6. 2023_Kostnader.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Morten M. Ræder

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

- Morten Nordhagen Ottosen
- Tove Kristin Flølo

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

2024 har vært preget av ordinær drift og vedlikehold.

I løpet av året er det avholdt 9 styremøter. Saker som er behandlet er alt fra løpende drift og ulike henvendelser fra beboere til økonomi og kartlegging av energieffektiviserende tiltak.

I 2024 mottok og behandlet styret ca. 800 henvendelser. Mange av henvendelsene er duplikater som generes av Vibbo når forespørsler kommer derfra. Det reelle tallet innebærer antagelig ingen økning fra 2023.

AVFALL

Det er fremdeles et problem at folk hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne, i trappeoppgangene og fellesareal i garasjen. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver, og arbeidet med å fjerne hensatte gjenstander påfører sameiet unødvendige ekstrakostnader. Vi har gjennomført flere runder med fjerning av gjenstander, og vil regelmessig fortsette med dette.

Avfall som ikke hører hjemme i restavfall/papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brobekk, mini- miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen Kampen. Sistnevnte tar kun imot avfall inntil 1/2 m3.

I 2024 ble det to ganger leid inn containere til restavfall fra beboere.

BRANNVERN

Styret har avtale med Branntek AS, som i september gjennomførte brannvernrunde med kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og av brannslukningsapparater i seksjoner som stilte disse til rådighet. Alle fellesanlegg er funnet å være i orden. Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i den enkelte seksjon, inkludert fastmonterte slanger.

Rapporten fra brannvernrunden bemerker like fullt at enkelte beboere har frakoplet dørpumper på branndører i brannsluser. Styret minner om at branndører til enhver tid skal stå åpne og være festet på magnet. Brannvernrunde og internkontroller avdekker også jevnlig tilfeller av oppbevaring av eiendeler (som sykler, ski, akebrett, mv.) i fellesarealer. Det minnes om at det ikke er lov å benytte fellesarealer, og især ikke brannsluser, til oppbevaring av eiendeler. Styret minner om at brannsluser er fellesareal. Styret har likevel tillatt noe småoppbevaring som skohyller (se veileder for uterom og fellesareal), men det er ekstremt viktig at dette ikke er til hinder for fremkomst og branndører.

Dessverre er det et tilbakevendende problem i sameiet at detektorer demonteres eller vandaliseres. Det minnes om at detektorer i de enkelte seksjoner ikke under noen omstendighet skal fjernes eller på annen måte tukles med. Seksjonseiere vil selv være ansvarlig for utbedringskostnader i tilfeller hvor detektorer er demontert eller beskadiget (jf. vedtektenes § 11-1). Alle detektorer er koblet til brannsentral. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonalitet på brannpanelet brukes for å forekomme utrykning fra brannvesen. Kostnader knyttet til utrykning ved unødig alarm vil faktureres pågjeldende seksjon. Avstillingsfunksjonalitet ved unødig alarm er beskrevet nærmere på oppslag ved betjeningspaneler i oppgangene, som beboere oppfordres til å gjøre seg nøye kjent med. Byhusene har egne betjeningspaneler.

BREDBÅND/INTERNETT

Styret har avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024.

Styret anbefaler alle beboere som har problemer med dekning eller trådløs ytelse å ta kontakt med GlobalConnects kundeservice. Om de ikke klarer å løse utfordringen, så er det mulig å bestille mesh-nettverk til 50kr/mnd.

BYDELSHUS

Sameiet har avtale med Petersborghuset som gjør at beboere kan leie lokaler til rabattert pris.
Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se facebook: nabolagshusetpetersborg).

BYGNINGSMESSIG

Det har ikke vært større bygningsmessige saker i 2024, men det bygget seg opp mye etterslep på saker grunnet manglende kapasitet hos PBT Eiendomsdrift, som medførte av vi har byttet driftsleverandør. Se punkt om vaktmester.

DUGNAD

Det ble i 2024 gjennomført to dugnader. I tillegg til ordinære oppgaver som vasking, rydding, luking, raking, merking av sykler, så fikk vi også beiset benker og organisert utstyrsboden.

Hver måned betaler hver seksjon NOK 50 via husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad, så vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad.

EL-ANLEGG

Alle utendørs lysarmaturer ble i 2024 byttet til LED eller LED-lyskilde, da gamle lyskilder går ut av produksjon. Vi sliter fortsatt med strøm til pullerter langs gangvei. Årsak er at det ble brukt feil kabeltype fra byggeår, og vi må bytte hele strekket for å løse problemet. Dette har vi avventet og vurderer i 2025.

Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik utbedret i desember 2023.

Sameiet har serviceavtale med Elektro Nettverk Service for alle felles el-installasjoner. Vi gjør oppmerksom på at alle elektriske installasjoner i fellesareal må gå gjennom styret, som også beskrevet i vedtektene.

Elektro Nettverk Service har også avtale med sameiet om montering av ladeboks for beboere – se mer informasjon under Ladeanlegg

ENERGIREGNSKAP

Tiedemannsjordet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Dette ble gjennomført for perioden 01.10.23 - 30.09.24. Neste periode er 01.10.24 – 30.09.25. Regnskapet ble gikk til enten utbetaling eller innkreving over felleskostnader. Ved innkreving er det mulig å kontakte OBOS for å dele opp beløp i flere innbetalinger.

Regnskapet finner du på istaonline.no, og kostnader trekkes eller tilbakebetales over fellesutgiftene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer som måler forbruk av varmtvann i fordelerskap sammen med sensorer som måler avgitt varme fra hver enkelt radiator / konvektor. Data avleses trådløst og er underlag for fordeling i energiregnkapet.

Det er ikke anledning til å endre verken plassering eller type sensorer som er montert.

HEIS

Det utføres årlige kontroller og service på heiser. I 2024 fortsatte vi å være heldige, og det har kun vært mindre vedlikehold knyttet til drift av heiser.

Alle beboere har ved driftsstans mulighet til å bestille service fra Kone innen normal arbeidstid mandag-fredag 09-15 på telefon 909 22 909

Ved driftsstans på kveldstid, i helger og offentlige fridager er det kun styret som har anledning til å bestille service.

HJEMMESIDE

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal, i tillegg til SMS-varslinger. På hjemmesiden ligger det nå svært mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, og som i mange tilfeller svarer på de spørsmål man måtte ha til styret.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit havner i vårt saksoppfølgingssystem og muliggjør den beste oppfølgingen og delegering av oppgaver mellom styremedlemmene.

KABEL-TV

Sameiet avviklet kollektiv avtale om kabel-TV fra september 2022, og er nå opp til beboerne selv å tegne de avtaler de selv ønsker.

Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

KJØREBOM

Sameiet bruker elektronisk nøkkel for å åpne kjørebommen. Denne kan bestilles via hjemmesidene (-https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokkel-til-bom/). Denne skal kun brukes ifm leveringer/flytting osv, ikke for å parkere inne på området). Vær oppmerksom på vektbegrensning for kjøretøyer i bakgården.

LADEANLEGG

Alle parkeringsplasser er forberedt med felles infrastruktur for lading av elektrisk kjøretøy. Drift av ladeanlegget utføres av Charge365. For førstegangs tilkobling til anlegget må styret varsles på mail. For mer informasjon om anlegget og bestilling av av ladeboks, se sameiets hjemmeside https://www.tiedemannsjordet.no/info/ladeanlegg/

Pris for lading justeres halvårlig etter gjennomsnittlig strømpris. Styret ønsker at prisene skal være forutsigbare og ønsker derfor å avvente både økninger og reduksjoner, ettersom vi har en gunstig strømavtale som ikke følger spot-prisens svingninger. Det kan føre til at badeanlegget ett år kan litt i minus, mens det i det andre går litt i pluss. I snitt skal det gå i null.

I 2024 ble prisene holdt jevnt gjennom hele året og vi gikk ca. 14.000 kr i pluss.

NØKLER, KOPIERING

Styret håndterer bestilling av systemnøkler (ikke leilighetsnøklene - disse er private). Det er kun eiere av leilighetene som kan bestille. Se “oppskrift” her: https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokler/)

PARKERING / GJESTEPARKERING

ESS Tiedemannsjordet eier Bertrand Narvesens vei sammen med sameiene i Marienfryd gjennom et veilag. Bygårdsservice står for brøyting og vedlikehold av veien, mens Aker P-drift håndhever parkeringsbestemmelser. Brukere av gateparkeringen må følge skilting og innrette seg etter bestemmelser som fremgår av skiltene. På grunn av økt trafikk og høy fart i Bertrand Narvesens vei, ble det i 2024 montert modulbaserte fartsdempere (som fjernes vinterstid av hensyn til brøyting). Veilaget vurderer og utreder fortløpende ytterligere tiltak for å regulere trafikken i Bertrand Narvesens vei.

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere, og vilkår fremgår av oppslag på søylene ved plassene. Merk at gjesteparkeringen i garasjen kun kan benyttes én gang (inntil 24 timer) *pr. uke* pr. kjøretøy. Bestemmelser fremgår av skilting på stedet. Parkeringslapp tydelig merket med vertskap, kontaktnummer (telefon) og dato+klokkeslett for parkeringen skal ligge godt synlig i kjøretøyet. Benytt helst parkeringslapper (som kan lastes ned og skrives ut fra sameiets nettside) for å være sikker på å få med all relevant informasjon. Kjøretøyer uten eller med mangelfullt utfylt parkeringslapp, samt kjøretøyer registrert på beboere, fjernes for eiers regning og risiko. Det utføres jevnlige kontroller.

Styret minner om at parkeringsplasser i garasjeanlegget (tilleggsdeler til den enkelte seksjon) kun kan omsettes mellom eller leies ut til andre seksjonseiere i Tiedemannsjordet (jf. vedtektenes §§ 4-2 og 4-3). Ved overdragelse av parkeringsplasser må tilleggsdelen reseksjoneres.

POSTKASSESKILT

Alle postkasseskilt i sameiet skal være sorte. Nye postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Mal og oppskrift finnes her: https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/bestille-postkasseskilt. De tilhørende sorte “nei til reklame”-skiltene kan bestilles ved å sende mail til styret (felles@tiedemannsjordet.no)

RENHOLD

PBT Eiendomsdrift Øst AS er sameiets leverandør av renholdstjenester.

Oppgangene vaskes en gang pr. uke. Mattene byttes to ganger per måned i vinterhalvåret, og en gang per måned i sommerhalvåret. Søppelrom vaskes to ganger per år, mens søppelkassene vaskes annenhver måned. Øvrig ved behov.

RINGEKLOKKESKILT

Styret håndterer bestilling av ringeklokkeskilt. Se “oppskrift” her:
https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/ringeklokke-postkasse/

SKADEDYR

Oslo Veggdyrkontroll AS utførte rutinemessig inspeksjon og kontroll av åtestasjoner mot gnagere den 14.03.24 og 14.11.24. Aktiviteten i stasjonene i mars var middels/lav. Ved besøket i november 2023 hadde aktiviteten tatt seg opp til meget høy, men uten skader eller uønskede hendelser. Stasjonene ble etterfylt med bekjempelsesmiddel. Anbefalte forebyggende tiltak er å unngå mating av fugler og søl av frø på bakken.

UTEOMRÅDE

Sameiet byttet hovedleverandør av driftstjenester fra PBT Eiendomsdrift Øst AS / Skandinavisk utemiljø AS til Lille Tøyen Hageby Borettslag (LTHB), som tok over i oktober 2024, grunnet flere utfordringer med oppfølging fra Skandinavisk utemiljø, primært knyttet til snøbrøyting.

LTHB har ansvar for klipping av gresset ca. hver 10. dag i vekstperioden, kantklipping mot vegger og kantstein fire ganger per sesong, luking av bed i sameiet, klipp av hekker og beskjæring av busker på området. 2025 blir første sommer med drift av LTHB og vi ser fram til dette.

VAKTMESTER

Sameiet sa i 2024 opp avtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS etter lenger tids manglende kapasitet og manglende utførelse av oppgaver. VI gikk fra 01.10. inn i samarbeid med Lille Tøyen Hageby og driftsleder og vaktmester der. Vår faste vaktmester besøker nå sameiet flere ganger ukentlig. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke VVS anlegg, inspeksjon av hovedtavle m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk. Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, så som dører og låser.

Alle saker der beboere ser behov for utbedring av vaktmester skal gå gjennom styret. Vaktmester har kun ansvar for drift- og vedlikehold i fellesareal.

VEDTEKTER OG HUSORDEN

Gjeldende vedtekter og husordensregler finner man på Vibbo - https://vibbo.no/es-tiedemannsjordet. Generelt behandler styret få saker knyttet til brudd på disse, men de fleste er knyttet til røyking, støy eller orden i fellesareal. Generelt oppfordres beboerne til å ta hensyn til hverandre og være løsningsorienterte dersom naboer melder om sjenerende forhold.

Styret vil understreke viktigheten av god nabokommunikasjon. Ved opplevelse av støy, lukt eller andre forstyrrelser, ber vi om at beboere først tar direkte og høflig kontakt med sine naboer. Erfaring viser at mange problemer kan løses raskt gjennom en vennlig samtale. Styret skal betraktes som siste instans når man ikke har kommet til enighet på egen hånd. Vi har dessverre ved noen anledninger mottatt klager på feil grunnlag, der forholdene ikke viser seg å stemme. Dette er saker som kunne vært unngått ved en enkel avklaring uten styrets involvering. Dette sparer både tid og bidrar til et bedre bomiljø for alle.

VENTILASJON

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I ytterveggene på soverom og i stue, er det montert ventiler. Disse sikrer en minimums friskluftsventilering av leiligheten, og alle ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Via kjøkkenhette og avtrekk på bad trekkes "brukt" luft ut. På kjøkken innebærer dette også matos. På badet skal mest mulig av fuktigheten ut av leiligheten.

Avtrekket fra kjøkken og bad føres i separat kanal for leiligheten opp til felles vifte for flere leiligheter plassert på tak. Viften er trykkstyrt slik at kapasiteten justeres automatisk ved behov. **Det er blitt avdekket at flere beboere har montert motoriserte vifter på kjøkken i strid med vedtekter.** Merk at det ikke under noen omstendighet skal monteres motoriserte kjøkkenhetter tilkoblet felles avtrekk, da det fører til at matos kommer over i andres leiligheter påkoblet samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Ing. S. D. Baastad AS om vedlikehold av ventilasjonsanlegg, som i 2024 gjennomført løpende vedlikehold og enkelte reparasjoner.

VVS

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelingsskap plassert enten på bad eller i gangen. Alle leiligheter må årlig skru stoppekranen mellom åpen og lukket posisjon noen ganger for å hindre avleiringer og minimere risiko for lekkasjer. Det er tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelerskap for forbruksvann, så om man opplever problem med varmt vann i leiligheten uten at naboer med bad over eller under plages av det samme, så skyldes dette feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er integrert i blandebatteri, eller med kran under oppvaskkum.

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelerskap.

Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som gjør fortløpende vedlikehold og service.

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 525 097	9 566 671	9 554 984	9 555 000
Ladeinntekter EL-bil		172 582	200 361	130 000	130 000
Andre inntekter	3	328 046	2 601 812	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 025 724**	**12 368 845**	**9 759 984**	**9 760 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-15 120	-20 295	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-252 885	-240 490	-254 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-345 522	-292 697	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 242 232	-2 524 533	-2 635 000	-2 720 000
Forsikringer		-519 606	-446 468	-491 000	-589 000
Kommunale avgifter	9	-2 326 184	-1 998 924	-2 313 000	-2 598 000
Ladekostnader EL-bil		-158 430	0	0	-100 000
Kostnader underutvalg		-104 228	-18 340	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-762 673	-768 387	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 347	-581 529	-500 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-745 015	-644 580	-764 000	-803 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 264 362**	**-7 878 545**	**-8 351 300**	**-8 792 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 761 362**	**4 490 300**	**1 408 684**	**968 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		422 097	1 241 673	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 183 459**	**5 731 973**	**1 408 684**	**968 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	193 626	69 801	0	0
Finanskostnader	13	-999 191	-929 163	-1 061 000	-944 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-805 566**	**-859 362**	**-1 061 000**	**-944 000**
ÅRSRESULTAT		**1 377 893**	**4 872 611**	**347 684**	**24 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 377 893	4 872 611		

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 117	48 532
Forskuddsbetalte kostnader		290 280	281 911
Andre kortsiktige fordringer	14	130 975	65 847
Driftskonto OBOS-banken		553 841	1 320 176
Sparekonto OBOS-banken		575 259	613 785
Sparekonto OBOS-banken II		3 842 880	3 256 567
SUM OMLØPSMIDLER		**5 436 352**	**5 586 818**
SUM EIENDELER		**5 436 352**	**5 586 818**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-9 681 741	-11 059 634
SUM EGENKAPITAL		**-9 681 741**	**-11 059 634**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 540 184	14 520 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 540 184**	**14 520 980**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 503	149 224
Leverandørgjeld		613 000	523 358
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1.000.000.-)		0	0
Påløpte renter		5 167	87 423
Påløpte avdrag		0	46 609
Energiavregning	17	874 239	1 318 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 577 909**	**2 125 472**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 436 352**	**5 586 818**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder | Tove Kristin Fløtlo | Morten N Ottosen

Marius Hatle | Harvinderjit Vicky Singh

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 233 180
Internett	356 796
Garasje	306 000
Vedlikeholdsfond	299 988
Dugnadsgebyr	112 200
Dugnad	-15 900
KabelTV	65 076
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 165 823
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 934
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 525 097**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor avregning strøm	114 576
Telenor, leie fasade 2023 og 2024	52 000
Advokatfirma Mettevold	156 825
Diverse	4 538
Opprydding kundereskontro	107
SUM ANDRE INNTEKTER	**328 046**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 120.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 329
OBOS Prosjekt	-283 325
Asplan	-36 125
Evidencia	-4 062
GeoPlan	-10 306
SUM KONSULENTHONORAR	**-345 522**

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OBOS Prosjekt	-145 733
VVS-arbeider Tore Orvei	-27 489
Elektro Nettverk Service korrigering rapport	-20 244
Drift/vedlikehold bygninger	-284 675
Drift/vedlikehold VVS	-72 248
Drift/vedlikehold elektro	-326 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-289 992
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-68 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 471
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-251 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-306 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 031
Kostnader dugnader	-4 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 242 232**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 462 686
Renovasjonsavgift	-863 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 326 184**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-322 625
Andre fyringskostnader	-440 048
SUM ENERGI / FYRING	**-762 673**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 271
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 785
Annet driftsmateriale	-1 090
Lyspærer og sikringer	-2 175
Vaktmestertjenester	-192 835
Renhold ved firmaer	-234 896
Snørydding	-34 186
Gressklipping	-13 766
Andre fremmede tjenester	-87 590
Kontor- og datarekvisita	-12 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100
Andre kontorkostnader	-63 749
Telefon u/mva	-428
Bank- og kortgebyr	-5 822
Øreavrunding	-24
Velferdskostnader	-6 018
Tap på fordringer,	-198

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-745 015**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	156 029
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 400
Andre renteinntekter	34 197
SUM FINANSINNTEKTER	**193 626**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-984 658
Renter på leverandørgjeld	-547
Renter og provisjon på kassekreditt	-13 986
SUM FINANSKOSTNADER	**-999 191**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telenor, avregning strøm 2023	36 553
Telenor , avregning strøm 2024	78 024
Charge365, avsatt ladeinntekter desember	9 125
Til gode av eierne, IN-avregning	7 273
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**130 975**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-17 742 503
Egenkapital fra Administrasjonsavte tidligere	7 638 665
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	422 097
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 681 741**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente, annuitetslån		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-1 616 895	
Nedbetalt tidligere	601 338	
Nedbetalt i år	315 539	
		-700 019
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-21 860 270	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	716 182	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	243 161	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	7 638 665	
Nedbetalt i år, amdministrasjonsavtale	422 097	
		-12 840 165
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 540 184**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-895 909
SUM INNTEKTER	**-895 909**
KOSTNADER	
Administrasjon	-6 215
Fjernvarme	869 404
SUM KOSTNADER	**863 188**
Uoppgjorte avregninger	-841 518
SUM ENERGIAVREGNING	**-874 239**

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.

Transaction 09222115557540746751 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

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: 3NN47-KSITB-J1A43-MYVBC-QBEO-KM2A8

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

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: 188.95.xxx.xxx
2025-03-14 09:30:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3WK47-K5ITB-J1A43-W7UBC-QEIE0-KM2AB

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.

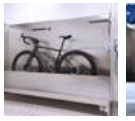
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

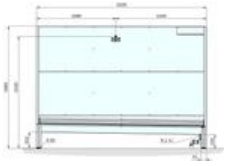
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.








Mål




Sykkelvask FURO 509-80

Gulvmontert ergonomisk sykkelvask for enkel spyling av sykler og utstyr. Ideell for serviceverksteder, sykkelutleie og i tilknytning til sykkeloppbevaring.

Egenskaper

- Sykkeltvätten har høye faste sprutbeskyttelser på sidene og baksiden, med en avtagbar lavere sprutbeskyttelse foran.
- Støtterør av firkantet profil er vinklet i bunnen for å minimere sprutrisiko, samtidig som de gir godt støtte for plassering av sykkelen på stativene. Støttene kan enkelt løftes ut for rengjøring.
- Store, lett tilgjengelige sandfang foran med vinklet bunn for maksimal drenering.
- Inkluderer opphengsstøtter, kroker og en hylle for oppbevaring av flasker og rengjøringsmidler.
- Utløp plassert til høyre.
- Laget av rustfritt stål EN 1.4301 (SS2333). Sykkeltvätten er konstruert for innendørs og utendørs miljøer (ikke egnet for kystnære områder).

Installasjon og montering

- Sykkeltvätten plasseres på gulvet og monteres mot en vegg. Skruer for montering i veggen er inkludert.
- Veggen som sykkeltvätten monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsene og opphengsstøttene. Betong eller tre er passende; gipsvegg må forsterkes. Konstruksjonen bak opphengsstøttene må tåle ca. 50 kg med fire skruer; se monteringsanvisningen.
- Føttene på vasken er justerbare.

Råd og anvisninger

Montering

Vegg som sykkelvasken monteres mot må tåle belastningen fra sprutbeskyttelsen og opphengsstagene.

BYGGVARU BEDØMNINGEN MagiCAD

E-post: info@furhoffs.no
Telefon: 0500-44 45 46
Webb: furhoffs.no

Betong eller tre er egnet, gipsvegg må forsterkes. Konstruksjonen bak opphengsstaget må tåle ca. 50 kg fordelt på fire skruer—se monteringsanvisningen.

Drift og vedlikehold

Sykkelvasken har store, glatte flater av rustfritt stål som må vedlikeholdes som en vask. Stålflatene bør regelmessig skrubbes og skylles av med rent vann.

Se lokale forskrifter for vann- og avløpsanlegg. Bruk miljøvennlige rengjøringsmidler. Se filmen om sykkelvasken her >>>

Tips!

Tilby brukerne av sykkelvasken noen av de miljøvennlige produktene som er tilgjengelige på markedet for sykkelvask og -pleie. For eksempel "Squirt Bio Bike Wash", et mildt og effektivt rengjøringsmiddel for sykler som ikke er skadelig for verken naturen, sykkelen eller den som vasker. Besøk forhandleren Right for Bike her >>>

For mer informasjon:

Besøk Furhoffs hjemmeside **www.furhoffs.se**

Vedlegg 4 til sak 9. Sykkelgarasje



	Forbruk		Strømkostnad					
Periode	BT1	BT2	BT1 kr	BT2 kr	Gj.snitt kr / kWh	Innbetalt	Differanse	Charge365 pris
01.01-31.01	1 823	5 983	3 303	11 276	1,87	9 307	-5 272	1
01.02-28.02	2 020	5 211	2 083	3 718	0,80	8 973	3 172	1
01.03-31.03	1 974	5 849	2 972	14 026	2,17	7 629	-9 369	1
01.04-30.04	2 743	5 440	4 287	7 513	1,44	10 306	-1 494	1
01.05-31.05	2 011	5 552	3 249	8 366	1,54	11 449	-166	2
01.06-30.06	1 761	5 595	2 768	5 428	1,11	11 937	3 741	2
01.07-31.07	1 818	3 639	3 381	7 062	1,91	8 636	-1 807	2
01.08-31.08	2 337	4 954	9 952	21 748	4,35	11 914	-19 786	2
01.09-30.09	2 089	5 023	4 661	12 475	2,41	12 083	-5 053	2
01.10-31.10	2 797	5 548	104	5 164	0,63	14 692	9 424	2
01.11-30,11	3 011	5 771	4 813	8 745	1,54	15 595	2 037	2
01.12-31.12	4 091	6 256	14 864	21 425	3,51	19 002	-17 287	2
	28 475	64 821	56 437	126 946	1,97		-41 860	1,30

	Forbruk		Strømkostnad					
Periode	BT1	BT2	BT1 kr	BT2 kr	Gj.snitt	Innbetalt	Differanse	Charge365 pris
01.01-31.01	2 957	6 880	4 791	9 260	1,43	16 950	2 899	2
01.02-28.02	3 130	6 749	4 424	8 409	1,30	19 557	6 724	2
01.03-31.03	3 000	6 913	4 403	8 983	1,35	20 156	6 770	2
01.04-30.04	2 401	6 236	3 845	8 494	1,43	17 954	5 615	2
01.05-31.05	2 810	6 495	4 307	8 241	1,35	18 818	6 270	2
01.06-30.06	2 984	6 652	4 429	8 384	1,33	19 571	6 758	2
01.07-31.07	2 552	5 512	3 028	5 089	1,01	16 109	7 992	2
01.08-31.08	2 919	5 077	2 602	3 728	0,79	13 020	6 690	2
01.09-30.09	3 089	5 559	1 611	1 944	0,41	13 059	9 504	2
01.10-31.10	3 373	6 116	3 738	5 400	0,96	13 719	4 581	1
01.11-30,11	3 737	6 024	5 597	8 140	1,41	12 443	-1 294	1
01.12-31.12	4 482	6 989	6 453	9 414	1,38	14 367	-1 500	1
	37 434	75 202	49 228	85 486	1,20		**61 009**	1,98

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 5685 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Solcelleanlegg

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Bergvarmeanlegg

Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Sykkelvask/verksted/skismørerom

Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Sykkelgarasje

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

- ☐ For sykkelgarasje
- ☐ Mot sykkelgarasje

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

- ☐ Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.
  https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9
  Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.
- ☐ Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Sak 10 Bruke dagens standard ved utbedringer.

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

- ☐ For bruke dagens standard ved utbedringer.
- ☐ Mot bruke dagens standard ved utbedringer.

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

- ☐ Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.
- ☐ Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftinger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.

Sak 11 Fysiske årsmøter

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*
  (* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)
- ☐ Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

Sak 12 Regnskap ladeanlegg

Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gitt overskudd eller underskudd.Hvordan har styret disponert over/underskudd.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten M. Ræder

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Nordhagen Ottosen
- ☐ Tove Kristin Fløtlo

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Organisasjonsnummer: 992208015
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 19:00 til 2. mai kl. 11:59 og møtet ble avholdt 28. april 2025, Hasle kirke - informasjonsmøte.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

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.

Forslag til vedtak:
Styreleder velges

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes stiller som protokollvitnere

Forslag til vedtak:
Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Solcelleanlegg

Bakgrunn og vurdering
Som oppfølging av vedtak på årsmøtet i 2023 har styret utredet muligheten for å etablere solcelleanlegg på sameiets to hovedtak, med mål om å redusere fellesstrømsforbruket. Før utredningen ble gjort, søkte vi og fikk tilskudd fra Enova til energikartlegging, med dekning av inntil 75 % av prosjektkostnaden.

Styret engasjerte rådgivningsfirmaet Asplan Viak, som vurderte både teknisk bæreevne på takene og utformet krav til anleggene. Deretter engasjerte vi OBOS Prosjekt til å innhente tilbud og vurdere lønnsomheten. Beregningene er gjort med utgangspunkt i strømpriser på 80, 100 og 150 øre/kWh, som tilsvarer Enovas anbefalte prisnivåer for slike vurderinger.

Det er identifisert plass til et anlegg på opptil 121 kWp, som kan produsere mellom 88 000 og 155 000 kWh per år. All strømmen er tenkt brukt internt til fellesforbruk. Anlegget vil monteres med hensyn til sikkerhet, og all teknisk dokumentasjon og installasjon tilpasses dagens bygg. Bluetec er innstilt som beste tilbyder ut fra en samlet vurdering.

Anslått kostnadsramme:
Basert på innhentede priser, inkludert teknisk installasjon, integrert fallsikring, elektroarbeider, prosjektledelse, usikkerhet og mva, anslås totalkostnaden å være i størrelsesorden 2,5-3,0 millioner kroner. Det kan bli aktuelt å søke støtte til selve tiltaket dersom slike ordninger åpnes.

Potensiell merverdi
Lønnsomheten for anlegget varierer med strømpris. I tillegg viser beregningene at kombinasjonen av solceller og el-drevet varmtvannsoppvarming kan gi særlig god effekt og høyere gevinst, ved at solstrømmen brukes direkte når varmtvann lages midt på dagen.

Styrets innstilling
Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhetknyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bergvarmeanlegg

Bakgrunn og vurdering
Parallelt med vurderingen av solcelleanlegg har styret også, som følge av årsmøtevedtak i 2023, vurdert muligheten for å bytte ut dagens fjernvarme med et bergvarmeanlegg. Også her er det innhentet støtte fra Enova til energikartlegging.

Asplan Viak har utredet løsning med 16 energibrønner og varmepumpe i teknisk rom. OBOS Prosjekt har deretter hentet inn tilbud og gjort vurderinger av lønnsomheten ved ulike strømpriser (80, 100 og 150 øre/kWh). Basert på disse er Dråpe innstilt som best egnet tilbyder.

Bergvarmeanlegget er planlagt å dekke ca. 40–60 % av årlig energibehov, mens resterende effekt må dekkes med elektrisitet (dvs. ikke fjernvarme). Det foreslås installert varmepumper med 100–150 kW effekt og høy virkningsgrad. Anlegget inkluderer også energibrønner, akkumulatortanker, røranlegg og et SD-system som overvåker energibruk. Det er også mulig å utvide med to ekstra brønner dersom det finnes plass.

Anslått kostnadsramme
Totalkostnad for boring, installasjon av varmepumper, røranlegg, automasjon, måling og tilpasning til eksisterende systemer, inkludert prosjektledelse, usikkerhet og mva, er anslått til å ligge i området 14–16 millioner kroner. Det er opsjon for to ekstra brønner dersom behov og plass tillater.

Styrets innstilling
Styret mener at kartleggingen viser at både solcelleanlegg og bergvarmeanlegg hver for seg er fornuftige tiltak for å redusere sameiets langsiktige energikostnader og være et gunstig miljø- og samfunnsmessig bidrag. Samtidig vil økonomien i slike tiltak avhenge av utviklingen i strømprisene og støtteordninger.

Med dagens forslag om Norgespris med fastpris på strøm til 50 øre/kWh for husholdninger, er det stor usikkerhet knyttet til lønnsomheten i slike investeringer. En slik pris kan med stor sannsynlighet følges av økt nettleie eller endringer i støtteordninger, noe som gjør det krevende å fatte en endelig beslutning nå.

Styret foreslår derfor at årsmøtet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at tiltakene vurderes på nytt når markedsforholdene stabiliserer seg og forutsetningene viser at nedbetalingstiden kan bli som ønsket (for eksempel innen 9-12 år). Styret vil da fremme saken for ny behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet tar saken til orientering, og gir sin tilslutning til at styret kan fremme saken til ny behandling når markedsforholdene stabiliserer seg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sykkelvask/verksted/skismørerom

Fremmet av: Knut Raanaas Hatteland

Jeg foreslår at vi gjør om et av lagrene for utstyr ved bommen til et arbeidsrom til bruk for alle. Det kan brukes til vask og fikse sykler, samt ha en benk hvor man kan fikse ski eller andre ting.

Det kan være litt felles utstyr som skrutrekkere og basis verktøy.

Arbeidet med utbedring av rommet kan gjøres på dugnad for å holde kostnadene nede.

Et slikt rom vil være med på å gjøre sameie med attraktivt.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og mener det vil være et positivt bidrag til alle som eier sykler i sameiet, der man får langt enklere mulighet for å reparere, justere og bytte deler selv - eller få hjelp av naboer til dette. Vi foreslår at man også ser på installasjon av sykkelvask (se vedlegg) som kan gjøre det lettere for flere å kunne sykle hele året pga. fjerning av salt. Montering av benk og utstyr etc. foreslås gjort på dugnad, men vi trenger å leie inn håndverkertjenester for ventilasjon, og evt. vann og strømtilkobling.

Det vil også være mulig å søke om støtte til tiltaket, og styret foreslår at en maksimal prosjektramme på 100.000,- Det foreslås brukt oppsparte midler til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas og endelig utforming blir godkjent av styret
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Sykkelgarasje

Fremmet av: Myra Østrem Hegrand

Transaction 09222115557545852390 Signed MMR, TI, KDM

Det er mange med ønske om tryggere og mer tilgjengelig sykkelparkering enn dagens løsning utenfor oppgangene og parkeringen i kjelleren.

Styrets innstilling
Som beskrevet i sak for sykkelverksted, har en beboergruppe tilbake i 2021 vurdert ulike plasseringer og løsninger for sykkelparkering. De plasseringer som ble sett på innebar enten at sykkelparkering går på bekostning av grøntområdene, at det må tettes igjen mellom byhusene eller at parkeringsplasser omdisponeres. Flere av løsningene vil også være søknadspliktige, og det er knyttet usikkerhet til om forslagene vil få godkjenning ettersom vi er over grensen på tillatt bebygd areal på tomten vår.

Styret ser derfor ingen praktisk mulighet til å gjennomføre dette tiltaket. Vi anbefaler heller at forslag til sykkelverksted vedtas, da dette tilbudet vil komme alle syklister i sameiet til gode, framfor kun de få som får plass i ny parkering.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **22**
Antall stemmer mot saken: **48**
Antall blanke stemmer: **13**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Finne pris på sykkelgarasje (f. eks. lik den som finnes i St. Jørgensvei) og presentere hva vi det vil koste hver enkelt seksjon dersom vi anskaffer dette.
> https://maps.app.goo.gl/1NCtgAXNWAJVZm3m9
> Komme med forslag til hvor garasjen kan plasseres.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Sykkelverksted etableres i stedet for sykkelparkering

Antall stemmer for vedtak 1: **19**
Antall stemmer for vedtak 2: **38**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Bruke dagens standard ved utbedringer.

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

Merkostnaden ved å velge nyeste (beste) løsninger er som regel moderat. Samtidig gjør det at det går lengre tid før større oppgraderinger er nødvendige, og vi har en løpende bedre standard. Det gir i det hele lite mening å utbedre til en snart 20 år gammel standard f.eks på vinduer, dører, etc etc.

Styrets innstilling
Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold og nødvendige utbedringer av bygningsmassen. Ved større tiltak foretas det alltid faglige vurderinger basert på levetid, robusthet, kvalitet og kostnad, slik at vi finner det riktige nivået for sameiet. Et eksempel på dette er utbedringene av takterrassene som ble gjennomført for noen år siden.

Vi følger i dag en langsiktig vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt, som angir forventet levetid for ulike bygningsdeler og anbefaler når fullstendig utskifting eller større rehabilitering bør vurderes. Denne planen viser for eksempel en levetid på 10–20 år for tekniske komponenter (som vifter og belysning), og 30–40 år for vinduer, dører og taktekking.

Forslaget om å «oppgradere til dagens standard» er i utgangspunktet positivt, men begrepet er upresist. Dersom det menes å følge kravene i dagens tekniske forskrift (TEK), er dette i praksis ofte ikke gjennomførbart i eksisterende bygg. For eksempel vil krav om balansert ventilasjon, økt isolasjon i yttervegger eller universell utforming kreve omfattende bygningsmessige inngrep som i de fleste tilfeller vil være uforholdsmessige i forbindelse med normalt vedlikehold.

Styret støtter likevel prinsippet om å velge løsninger med god kvalitet og energieffektivitet når det er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Et konkret eksempel er at vi ved fremtidige utskiftninger av vinduer og dører vil etterstrebe produkter med bedre isolasjonsverdi, forutsatt at kostnadsforskjellen er moderat og produktet ellers oppfyller krav til funksjon og levetid. Dette vil likevel være aktuelt først når komponentene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, hvilket i flere tilfeller vil være om 10–20 år.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **25**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ved utbedringer skal man ha som hovedprinsipp å oppgradere til dagens standard.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å vurdere hensiktsmessig kvalitetsnivå og eventuelle oppgraderinger i forbindelse med vedlikehold og utskiftinger, innenfor rammen av byggets forutsetninger og økonomiske bæreevne.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **65**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fysiske årsmøter

Fremmet av: Bent Dolphyne Haugen

Årsmøtet er en av få anledninger hvor mange av beboerne møtes, og vi burde bruke dette til å se hverandre og være ihvertfall litt kjente. Mange av oss kjenner ikke så mange i borettslaget, vet hvem de i styret er, etc, og slike ting har en verdi for å holde på et fellesskap.

Styrets innstilling

Transaction 09222115557545852390 Signed MMR, TI, KDM

Styret har svært god erfaring med digitale årsmøter, sammenliknet med rene fysiske møter.

Langt flere beboere får anledning til å sette seg inn i sakene og avgi sine stemmer, og vi har 2-3 ganger så høy deltakelse med denne modellen.

Samtidig ser vi absolutt behovet for å treffes for å informere og diskutere saker. Derfor har vi også innkalt til fysiske informasjonsmøter i forkant av digitale årsmøter og ønsker å fortsette med dette.

Det var kun ved årsmøtet i 2024 der styret ikke fremmet saker eller det var innkomne forslag, vi ikke gjennomførte informasjonsmøte.

Vi anbefaler derfor forslag 2 der vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men at disse alltid skal følges opp med et fysisk informasjonsmøte ved oppstart.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlinger / årsmøter skal holdes fysisk så langt dette er mulig*
(* Ref. Covid epidemien som eksempel på når det ikke er mulig)

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Vi fortsetter å gjennomføre digitale årsmøter for å gi flest mulig anledning til å stemme på saker, men disse skal alltid følges opp med et fysisk informasjonsmøte

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **62**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Regnskap ladeanlegg

Fremmet av: Yngve Jensen

Ser at det hverken for 2022 eller 2023 er satt opp regnskap eller kommentar for uom innbetalt avgift for ladeanlegg har gitt over/underskudd

Styrets innstilling
Fra og med 2024 er det opprettet egne poster i regnskapet som viser inntekter og utgifter knyttet til elbilanlegget. Styret har også oversikter for 2022 og 2023 som viser at ladeanlegget i gjennomsnitt har gått i tilnærmet balanse – vi skal verken ha underskudd eller overskudd over tid. Se vedlagt oversikt.

Strøm til ladeanlegget kjøpes inn gjennom en strømavtale fremforhandlet av OBOS. Denne avtalen innebærer en fast månedspris per kilowattime (kWh), og ikke en spotpris som varierer fra time til time. Selv om prisen kan variere til dels kraftig fra måned til måned, gir dette likevel en større forutsigbarhet både for borettslaget og for brukerne ettersom vi ikke får like store svingninger som ved spotpris.

For å opprettholde et stabilt og rettferdig prisnivå vurderer styret justering av ladeprisen to ganger i året. I enkelte perioder kan det innebære at vi går litt i minus, og i andre perioder litt i pluss – men målet er at det over tid skal gå i null.

Styret ønsker med dette å tilby et pålitelig ladeanlegg med forutsigbare kostnader for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak:
Ber om at det settes opp regnskap for ladeanlegg for 2024 samt informasjon om årene 2022 og 2023 har gitt overskudd eller underskudd.Hvordan har styret disponert over/underskudd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten M. Ræder (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten M. Ræder

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove Kristin Flølo (57 stemmer)
Morten Nordhagen Ottosen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tove Kristin Flølo
Morten Nordhagen Ottosen

Møteleder: Morten M. Ræder /S/
Protokollvitne: Tone Innerdal /S/
Protokollvitne: Kåre Dag Mangersnes /S/

Transaction 09222115557545852390 Signed MMR, TI, KDM

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0229/25 . Vår ref.: 5685-1-010 Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Organisasjonsnr:	992208015
Seksjonseier:	Åslie, Håkon Kristian
Medeier:	Kristiansen, Jim André
Leilighetsnummer:	010
Adresse:	Bertrand Narvesens Vei 47, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	128
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7881285.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Eiere av garasjeplass betaler driftskostnader for garasjeplassen til sameiet (p.t. kr. 150,- pr garasje). Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet til andre seksjonseiere. Ved omsetning av garasjeplass må kjøper/selger selv bære omkostninger knyttet til dette, herunder kostnader til reseksjonering og tinglysning. Sameiet har egen hjemmeside: www.tiedemannsjordet.no . Ansvarlig for nøkkelbestilling er forretningsfører v/ saksbehandler. E- post: eierskifte@obos.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Sameiet har inngått avtale om energiavregning med ISTA Norge AS for avregning av fjernvarme. Jf. vedtektene punkt 6-1 (3). Ved eierskifte må skjema fylles ut: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ Sameiet har inngått avtale om administrasjonsavtale for innbetaling av andel fellesgjeld - gjelder kun lån nr 9820.79.98850. Lånet kan nedbetales 2 ganger per år sammen med hovedforfall : 30.04.xx og 31.10.xx. Seksjonseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Det er kun anledning til å innfri hele fellesgjelden på dette lånet. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader Kollektiv avtale for kabel-tv er sagt opp, og det betales kr 29 i mnd. for leie av mottakerutstyr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207998842
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,64%
Restsaldo	505 572,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207998850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,74%
Restsaldo	12 532 467,30
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 546,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 196,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter	461,57	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	142,70	
Dugnad	50,00	
Internett	159,00	
Vedlikeholdsfond	100,00	
Felleskostnader	2 408,00	
Kabel-tv	29,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	775,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 087,-
Annen formue:	15 653,-
Gjeld:	84 782,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207998842
Restsaldo:	2 017,04
Kapitalkostnader:	124,66

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207998850
Restsaldo:	80 910,47
Kapitalkostnader:	573,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 927,51,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten M. Ræder, e-post: styret@tiedemannsjordet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

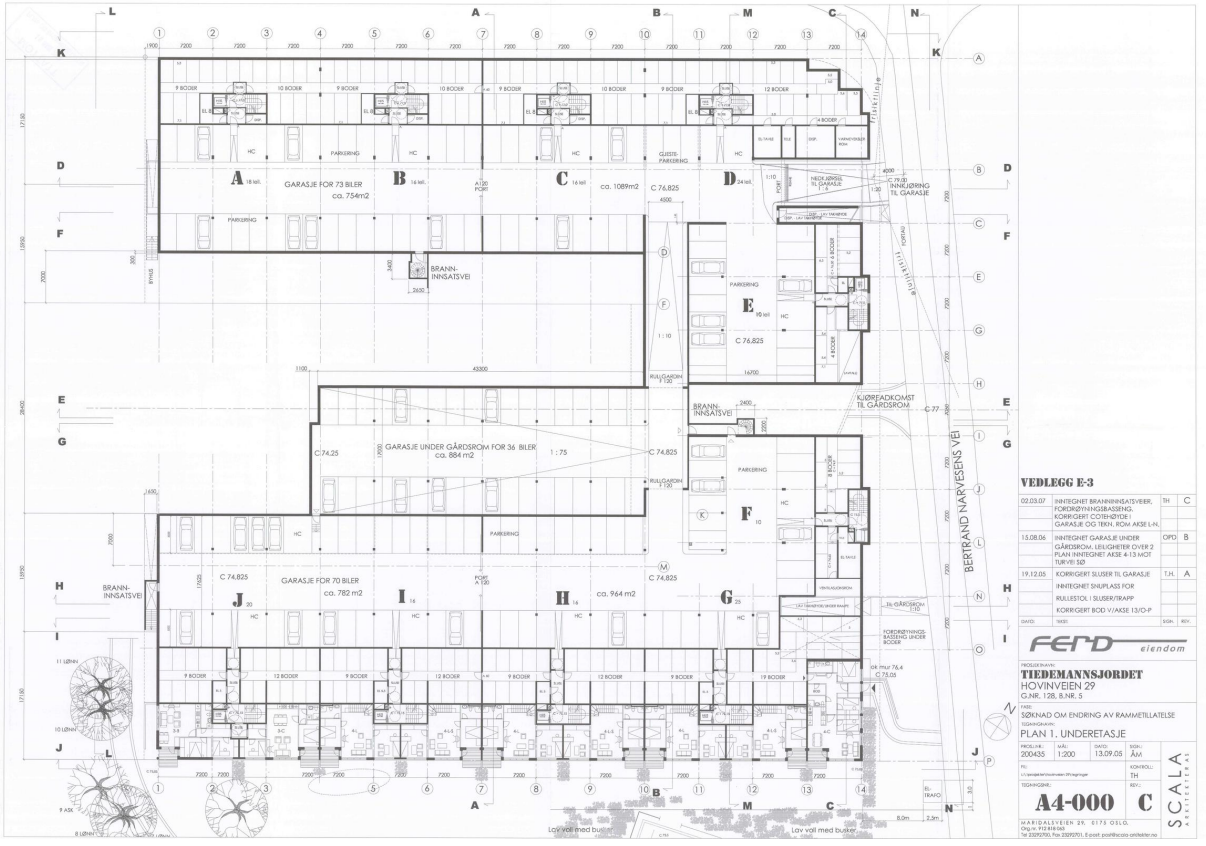
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

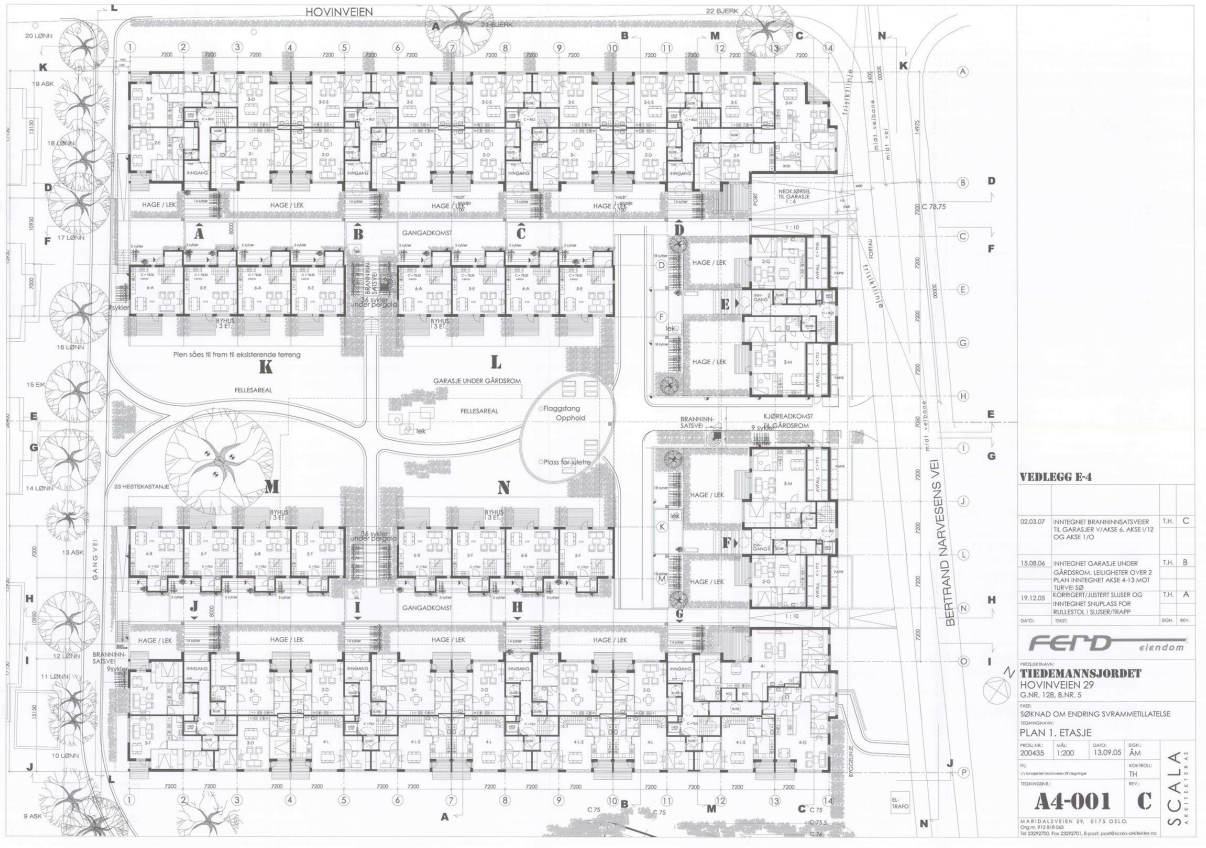
Priser og gebyrer p.t.:

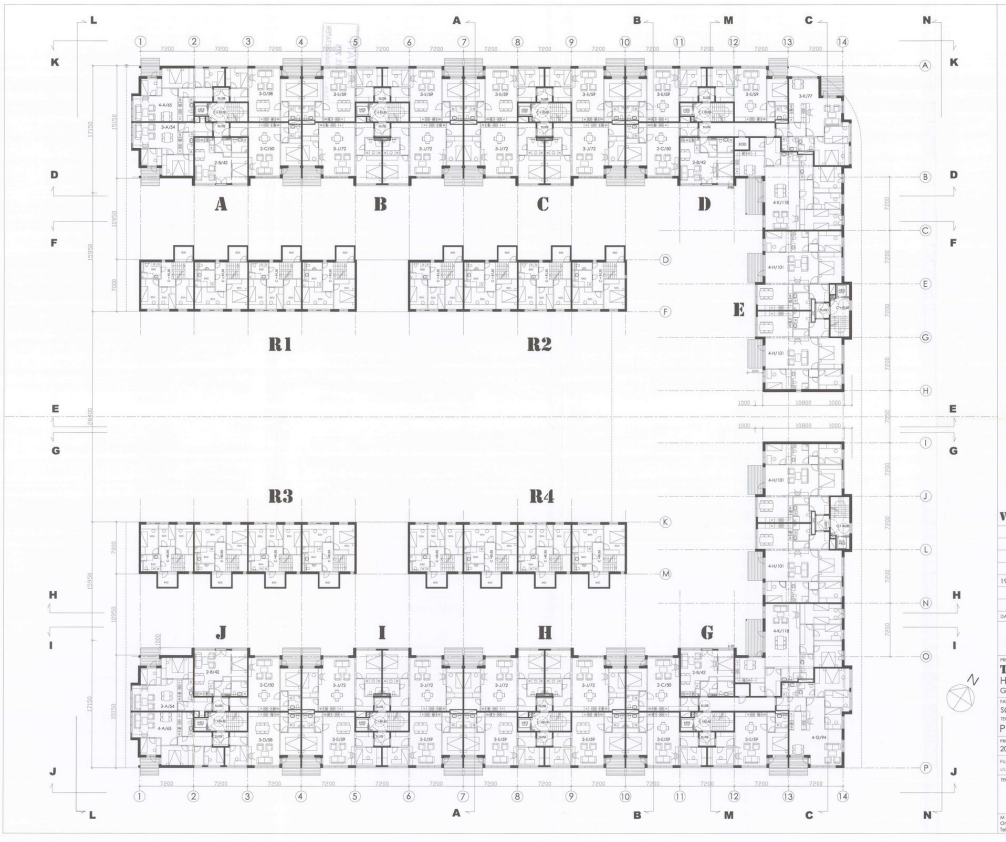
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS


A 18 leil.
GARASJE FOR 73 BILER
ca. 754m2
B 16 leil.
C 16 leil.
ca. 1089m2
D 24 leil.
E 16 leil.
GARASJE UNDER GÅRDSROM FOR 36 BILER
ca. 884 m2
1 : 75
J 20
I 16
GARASJE FOR 70 BILER
ca. 782 m2
H 16
ca. 964 m2
G 25
F 10
BRANN-INNSATSVEI
BERTRAND NARVESENS VEI
KJØREADKOMST TIL GÅRDSROM
GÅRDSROM 1:10
FORDRØYNINGS-BASSENG UNDER BODER
Lav vall med busker
VEDLEGG E-3
02.03.07 INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER, FORDRØYNINGSBASSENG - KORRIGERT COTEHØYDE I GARASJE OG TEKN. ROM AKSE L-N. TH C
15.08.06 INNTEGNET GARASJE UNDER GÅRDSROM, LEILIGHETER OVER 2 PLAN INNTEGNET AKSE 4-13 MOT TURVEI SØ OPD B
19.12.05 KORRIGERT SLUSER TIL GARASJE T.H. A
INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP
KORRIGERT BOD V/AKSE 13/O-P
FEND eiendom
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5
SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE
PLAN 1. UNDERETASJE
PROSJ.NR.: 200435
MÅL: 1:200
DATO: 13.09.05
SIGN.: ÅM
KONTROLL: TH
REV.:
A4-000 C
SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 816 060
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no


HOVINVEIEN
A 9 LEILIGHETER
B
C
M
N
HAGE / LEK
GANGADKOMST
GARASJE UNDER GÅRDSROM
FELLESAREAL
Flaggstang
Opphold
Plass for sjelting
Plen søes til frem til eksisterende tømmerg
29 HESTEKASTANJE
GANG VEI
BERTRAND NARVESENS VEI
KJØREADKOMST TIL GÅRDSROM
BRANNINN-SATSVEI
VEDLEGG E-4
02.03.07 INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER TIL GARASJER V/AKSE 6, AKSE I/12 OG AKSE I/O T.H. C
15.08.06 INNTEGNET GARASJE UNDER GÅRDSROM, LEILIGHETER OVER 2 PLAN INNTEGNET AKSE 4-13 MOT TURVEI SØ T.H. B
19.12.05 KORRIGERT/JUSTERT SLUSER OG INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP T.H. A
FEND eiendom
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5
SØKNAD OM ENDRING SVRAMMETILLATELSE
PLAN 1. ETASJE
PROSJ.NR.: 200435
MÅL: 1:200
DATO: 13.09.05
SIGN.: ÅM
KONTROLL: TH
REV.:
A4-001 C
SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 816 060
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/10
VEDLEGG E-5

19.12.05	INNTEGNET BRANNKRAV I HJØRNER	T.H.	A
	INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP		
DATO:	TEKST:	SGN.	REV.

FERD eiendom

PROSJEKT:
TIDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 12B, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGENS INNHOLD:
PLAN 2. ETASJE

PROSJEKT:	MÅL:	DATO:	SGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL:
L:\prosjekter\200435\modell 3D\sagningar

KONTROLL:
TH

TEGNINGSNR.:
A4-002

REV.:
A

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 972 818 563
Tel 23292700, Fax 23291701, E-post: post@scala-arkitekter.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 21-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bertrand Narvesens vei 47 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 5, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no