Bertrand Narvesens vei 47

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Hasle Linje 5	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

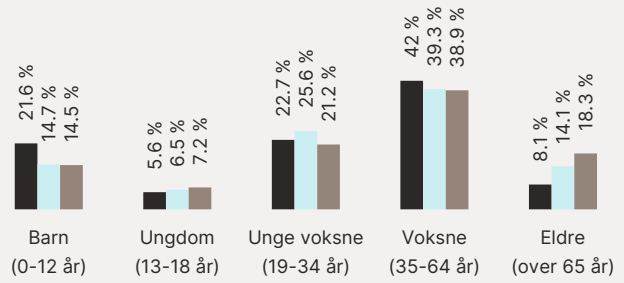
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

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

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 116 barn	3 min 0.3 km
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Hovin	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

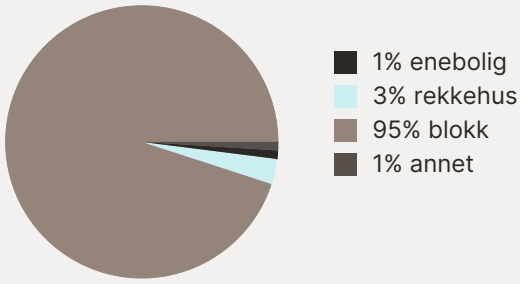
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	5 min 0.4 km
Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
SATS Hasle	8 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

Boligmasse



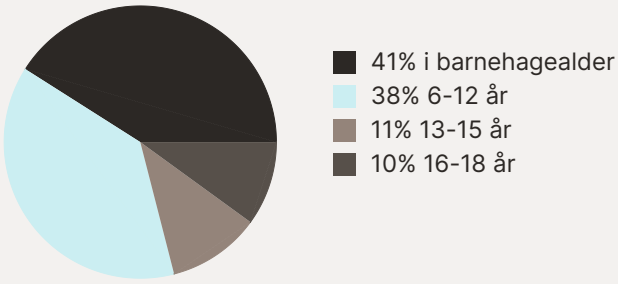
«Stille, godt vedlikeholdt, nærhet til by, grøntområder og kollektivtrafikk. Kort vei til hovedveiene.»

Sitat fra en lokalkjent

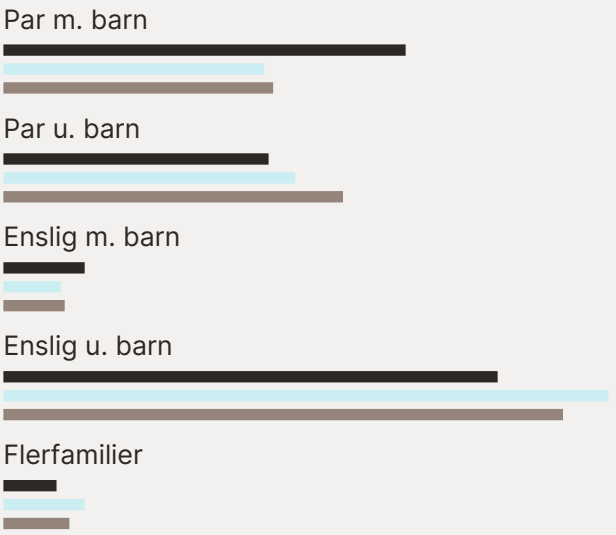
Varer/Tjenester

Hasle Torg	8 min
Vitusapotek Hasle Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



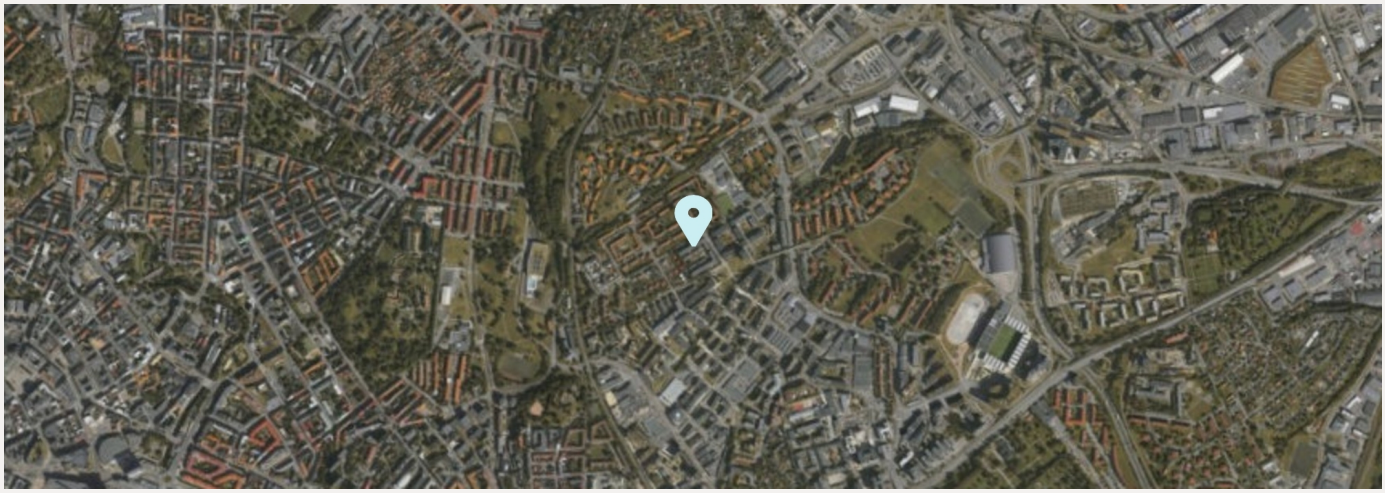
Familiesammensetning

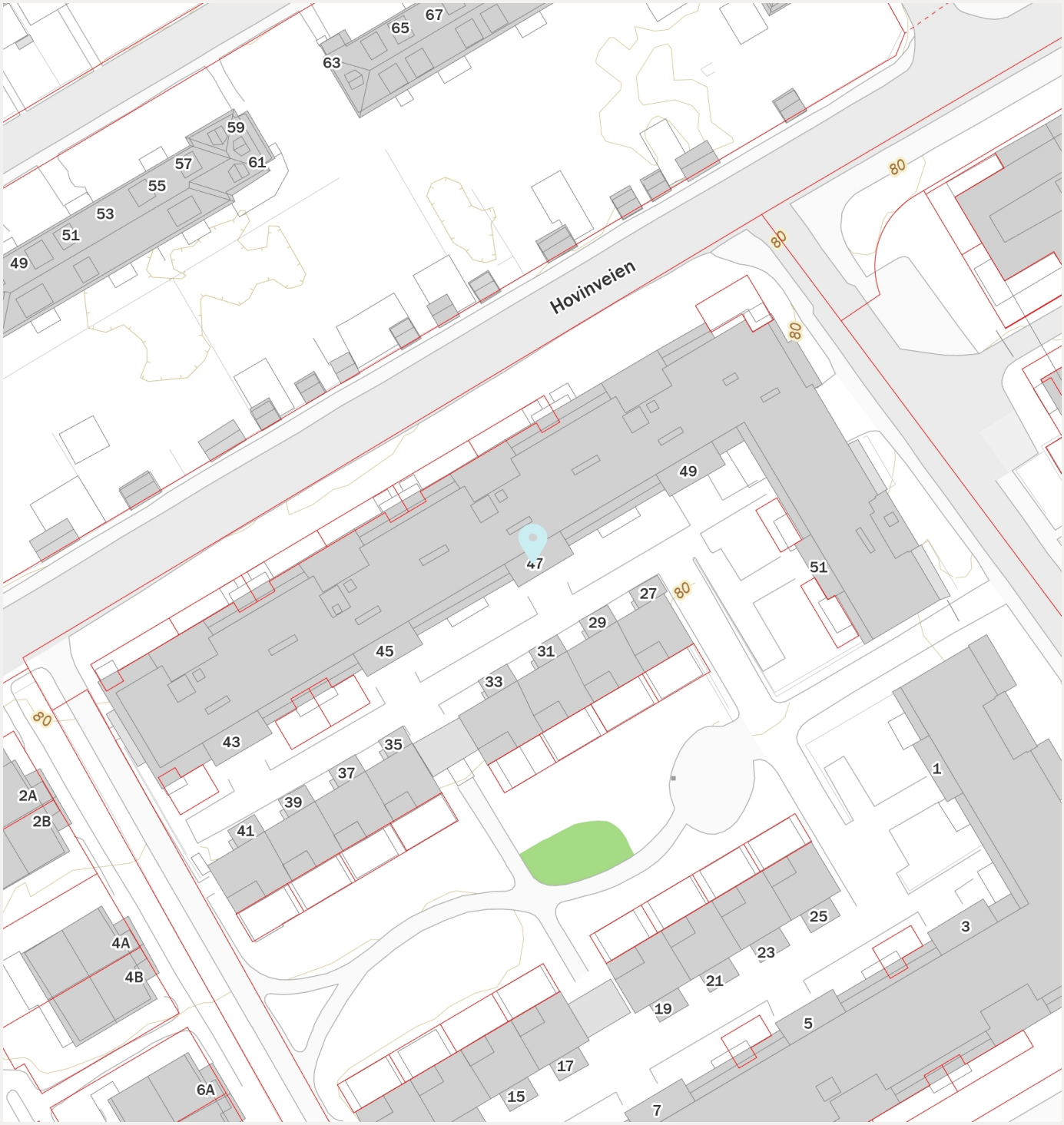


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





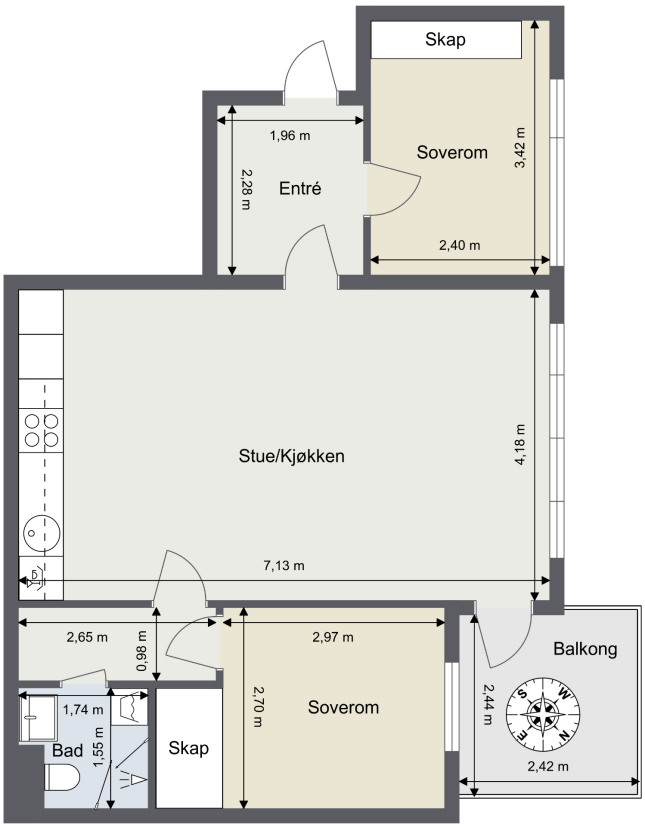
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 5, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 26.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-3078 **Eiendomsverdi ref nr:** CC1827

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Hasle i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 2008.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis.
Felles garasjeanlegg i kjeller.

Leilighet beliggende i 2. etasje med bruksareal internt på 59 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av sentralfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og balkong.
Bod og parkeringsplass i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass.
Nordvestvendt balkong på 6 m2 med slipt betonggulv.
Rekkverk i stål med høyde på 102 cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet avtrekksanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Integrert platetopp og stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet avtrekksanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, tilkoblet felles avtrekksanlegg i bygget.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarslere.
Brannslange i kjøkkeninnredning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

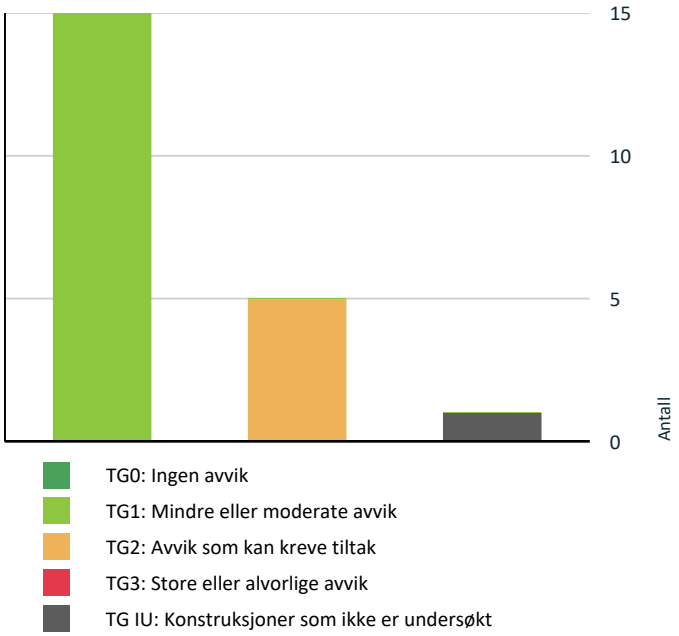
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 6 m2 med slipt betonggulv.
Rekkverk i stål med høyde på 102 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV - Enstavs parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser under toalett og ved fordelerskapet.
- Sprukne fliser bør utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

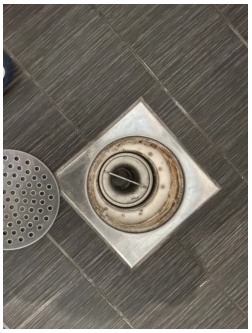
Sluk i plast og banemembran.
Søremembran på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Mer enn halvparten av estimert brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
- Funksjonskravet er tilfredsstillende og det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner vkan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vantette funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet avtrekksanlegget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Integrert platetopp og stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Waterguard.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet avtrekksanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Vurdering av avvik:
• Vannkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Kurser i fordelerskapet bør merkes.

Kurser i fordelerskapet bør merkes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, tilkoblet felles avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Boligen fungerer med avviket.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Kurser er ikke merket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Kurser i fordelerskapet bør merkes.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brann- og røykvarslere.
Brannslange i kjøkkeninnredning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

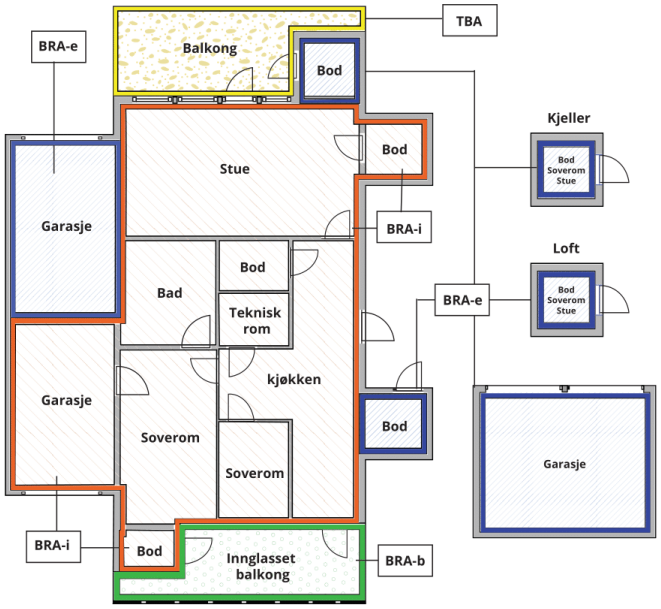
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	59			59	6
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**6**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod (nr. 30), garasje (plass nr 17)	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 255 cm.
Bad, 228 cm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2026 er følgende utført:
- Lagt nytt parkettgulv og gulvlister.
- Utskiftet gerikter og dørblader.
- Utskiftet fronter, benkeplate og hvitevarer på kjøkken.
- Montert waterguard på kjøkken.
- Utskiftet servntseksjon, armatur og overskap på bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	5		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bertrand Narvesens vei 47

Hjemmelshaver

Oslo Bolig Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Hasle i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	23.07.2026		Gjennomgått		Ja
Eier	23.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	
2	26.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

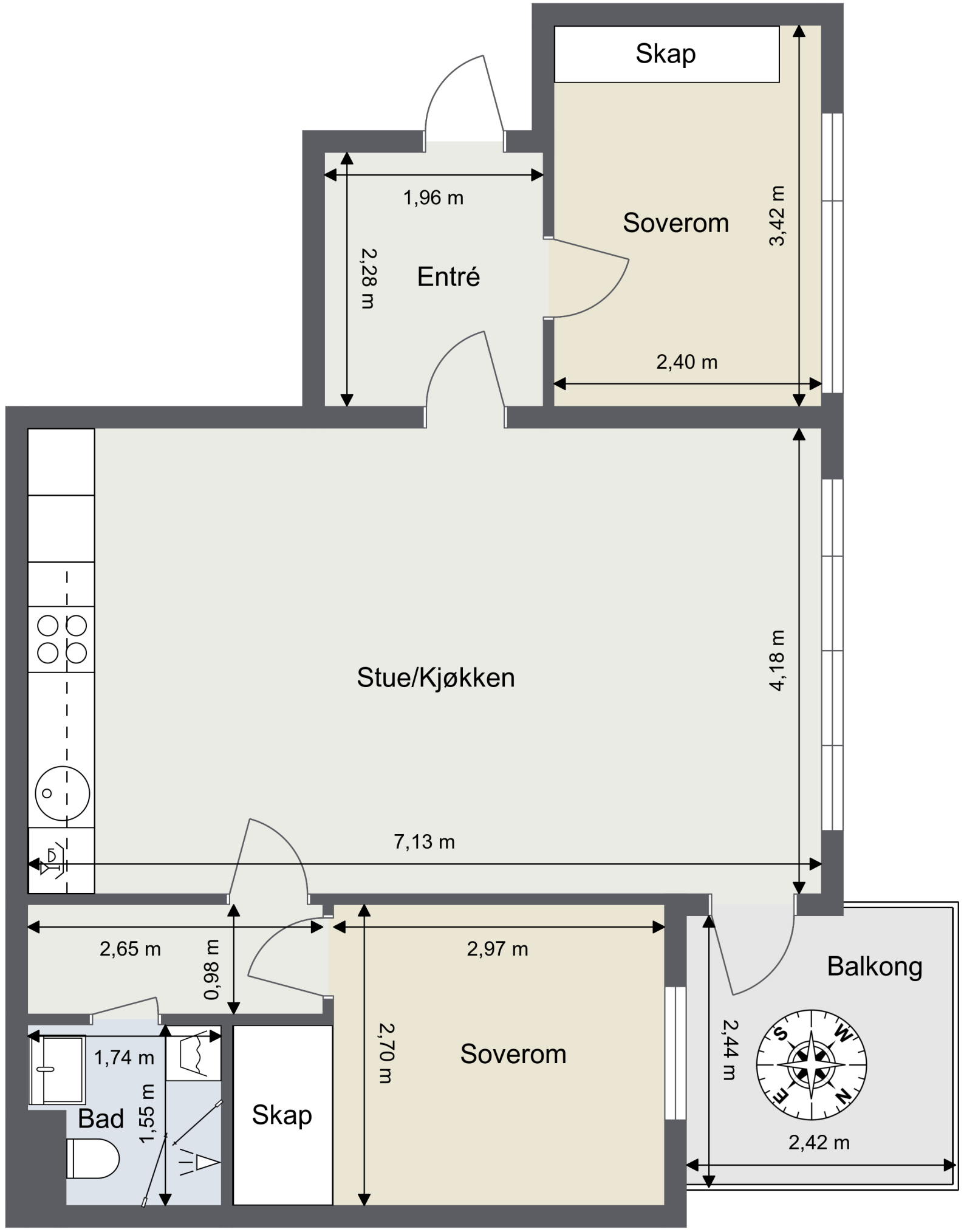
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


Skap
1,96 m
2,28 m
Entré
Soverom
3,42 m
2,40 m
Stue/Kjøkken
4,18 m
7,13 m
2,65 m
0,98 m
2,97 m
Balkong
2,70 m
Soverom
2,44 m
1,74 m
1,55 m
Bad
Skap
2,42 m

Egenerklæring

Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO

24 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bertrand Narvesens vei 47	Bertrand Narvesens vei 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Odd Eivind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis ved WC og ved fordelerskap.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet servant, servantarmatur og speilskap. Samt diusjslange og dusjgarnityr.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet armatur på kjøkken, koblet til avløp på oppvaskkum, koblet til oppvaskmaskin og installert vannstoppventil.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger teknikk as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble utført i 2014 med lave verdier langt under tiltaksgrensen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Odd Eivind Eriksen	**2026-07-24**

Identification

Odd Eivind Eriksen

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Fredrik Venturelli
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: fredrik.venturelli@partners.no

Deres ref.: 6f959059-f657-46b0-8762-111a34845842 . Vår ref.: 5685-1-030 Dato: 23.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Organisasjonsnr:	992208015
Seksjonseier:	Oslo Bolig Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Bertrand Narvesens Vei 47, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	30
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 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:	6,59%
Restsaldo	183 721,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	12 141 193,99
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 4 877,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 196,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter	425,34	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	155,75	
Dugnad	50,00	
Internett	159,00	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdsfond	100,00	
Felleskostnader	2 612,68	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	691,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 754,-
Annen formue:	14 327,-
Gjeld:	81 778,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998842
Restsaldo:	732,97
Kapitalkostnader:	124,51
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998850
Restsaldo:	79 252,55
Kapitalkostnader:	552,43
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 985,52,-, 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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 Marius 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5685

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.

Fysisk informasjonsmøte

Sameiet innkaller til fysisk informasjonsmøte i Hasle kirke, mandag 20. april kl. 18-19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets kommunikasjon
7. Plan for drift og vedlikehold av sameiet
8. Innregulering av ventilasjonsaggregat
9. Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elektriker
10. Etablering av grind
11. 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

Morten Marius Ræder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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 2025 - signert uten signid.pdf
2. 5685 Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet Revisjonsberetning.pdf
3. ÅRSRAPPORT for 2025 - ESS Tiedemannsjordet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Styrets innstilling

Honoraret ble indeksjustert ifjor. Det holdes uendret i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 320 000

Sak 6

Styrets kommunikasjon

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det oppleves at det kommer lite informasjon fra styret om hva som skjer i sameiet vårt. Det ville vært ryddig om styret distribuerte sine møtereferater til eierseksjonene. På denne måten ville en kunne skape mer forståelse om driften av sameiet, status på sameiet og omfanget av styrets arbeide. Sett i lys av fjorårets økning av styrehonorar(uten videre skriftlig begrunnelse), oppleves det allikevel at styret ikke er særlig synlig med sitt arbeide.

Det ville for eksempel vært interessant og informert i et referat om type og antall saker mottatt fra beboere, herunder antall saker lukket og antall saker åpne for behandling. Dette kunne bidratt til å skape en bedre forståelse for arbeidet styret utfører. Det ville også vært et fint tilskudd til å vurdere behovet for flere i styret som kan behandle henvendelser fra beboere.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for beboernes ønske om god innsikt i sameiets drift. Vi benytter i dag flere etablerte informasjonskanaler som hjemmesiden tiedemannsjordet.no, beboerportalen Vibbo, samt en grundig årsrapport for å holde beboerne oppdatert på status og pågående arbeid.

Når det gjelder forslaget om å distribuere samtlige referater fra styremøter, er det vår vurdering at dagens informasjonsnivå er riktig. Styremøter kan ofte omhandle sensitive enkeltsaker, personopplysninger og detaljerte tilbud fra leverandører som krever redigeringsarbeid før de eventuelt kan deles med alle seksjonseiere. Å utarbeide slike versjoner etter hvert møte vil medføre en betydelig økning i arbeidsmengden.

Styrets arbeid foregår på medlemmenes fritid ved siden av jobb og andre aktiviteter. For at vervene skal være overkommelige og attraktive for nåværende og fremtidige medlemmer, er det avgjørende at tidsbruken holdes på et realistisk nivå. Det er helt sikkert stor variasjon i behov for informasjon mellom alle beboere, men vi mener at dagens praksis balanserer informasjonsbehovet mot styrets kapasitet på en god måte.

Styret tar innspillet om å synliggjøre arbeidet vårt bedre på alvor og vi har derfor inkludert mer detaljert statistikk i den årlige årsrapporten, for eksempel antall mottatte saker fra beboere med fordeling på sakstyper, og informasjon om antall saker vi legger ut på hjemmeside og informerer om via Vibbo.

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

- For Styrets kommunikasjon
- Mot Styrets kommunikasjon

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

1. Det foreslås at styret distribuerer referater fra styremøter.
2. Styret informerer om saker på hjemmesiden og Vibbo som i dag, med lav terskel for varlsinger

---

Sak 7
Plan for drift og vedlikehold av sameiet

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes en plan for drift og vedlikehold av sameiet, og at denne planen deles med sameiets beboere. Det finnes lite tilgjengelig informasjon for hver enkelt beboer om hva som er årsplanen for drift- og

vedlikeholdsarbeidet i sameiet, når skal det skje og til hvilket omfang. For eksempel fasadevasken for et par år tilbake som ble varslet etter at den hadde startet.

Med en slik plan menes aktiviteter som vårrengjøring, garasjevask, fasadevask, brannvernkontroll, rengjøring av ventilasjonssystemer, heiskontroll m.m. Listen er ikke uttømmende.

En overordnet plan med ytterligere informasjon i forkant vil kunne bidra til at sameiets beboere enklere kan legge til rette, samt være bedre informert om omfang og behov for tilrettelegging.

Styrets innstilling

Styret tilstreber alltid å varsle beboerne så snart som mulig om planlagte vedlikeholdsoppgaver. Informasjon har blitt sendt ut med en gang datoer er berammet for tiltak som for eksempel garasjevask, rens av ventilasjonskanaler og lignende.

De fleste vedlikeholdsoppgaver i sameiet følger faste frekvensplaner som er regulert i driftsavtalene våre. Styret følger opp disse avtalene fortløpende for å sikre at sameiet holdes i god stand. Samtidig er styret avhengig av at beboerne selv – i tillegg til vaktmester og styremedlemmer – varsler om forhold de mener må utbedres. Slike henvendelser blir fulgt opp og besvart fortløpende.

Sameiets langsiktige vedlikeholdsplan ligger i portalen Styrerommet. Dette er et internt arbeidsverktøy for styret. Det er viktig å presisere at verken vedlikeholdsplanen eller driftsavtalene inneholder konkrete datoer frem i tid. Gjennomføring er avhengig av eksterne leverandører som må bestilles.

Styret informerer beboerne så snart vi får bekreftet en endelig dato fra den utførende leverandøren. I eksempelet med fasadevasken, var dette et resultat av en leverandør uten gode nok rutiner for varsling og håndtering av oppgaver. Dette resulterte i et skifte av leverandør for å sikre bedre pålitelighet og informasjonsflyt i fremtiden.

Siden vedlikeholdsplanen er et dynamisk dokument uten fastsatte datoer, og styret allerede har som rutine å varsle straks datoer foreligger, anser vi det ikke som hensiktsmessig å distribuere den interne arbeidsplanen. En slik plan vil ofte inneholde foreløpige estimater som kan skape misforståelser dersom de endres underveis.

Styret vil informere om planlagte oppgaver i årsrapporten og prioritere rask og tydelig informasjon til beboerne via Vibbo og hjemmesiden så snart oppdrag er bekreftet.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret etablerer en årsplan for drift- og vedlikeholdsaktiviteter som distribueres til sameiets beboere.

Sak 8

Innregulering av ventilasjonsaggregat

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi vet det har vært tema i vår oppgang, mulig dette gjelder flere oppganger også, at ventilasjonssystemet regulerer seg lite/dårlig. Vi forstår det slik at det sentrale aggregatet er trykkstyrt men opplever at det er lite riktig regulering av ventilering gjennom leiligheten.

En felles innregulering vil kreve samtidige tilganger til boenhetene, men vil bidra til en korrekt balansert ventilasjon for alle berørte per aggregat.

Saken er viktig for den generelle trivselen og bokvaliteten i hver enhet.

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger vurdert spørsmålet om en felles innregulering av ventilasjonsanlegget. Konklusjonen er imidlertid at dette kke vil gi en garantert eller varig bedring av forholdene. Dette skyldes anleggets tekniske oppbygging, som er basert på mekanisk avtrekk og ikke et moderne balansert ventilasjonssystem. Erfaringer viser at kanaldimensjoner og naturlige endringer over tid gjør at effekten av en innregulering ofte forsvinner kort tid etter utførelse.

Når det gjelder opplevde problemer med ventilasjonen, antar vi at de fleste utfordringene skyldes driftsstans på vifter. Tidligere har det tatt tid å skaffe reservedeler, noe som har forlenget nedetiden. For å løse dette har styret nå kjøpt inn et lager av de vanligste komponentene, slik at utskifting kan skje umiddelbart ved feil.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å prioritere tekniske løsninger som sikrer stabil drift fremfor en kostbar innregulering med usikker effekt. Vi ønsker derfor å utrede etablering av et SD-anlegg (sentralt driftsanlegg). Dette vil gi styret mulighet til sanntidsovervåking av trykk og automatisk varsling ved driftsstans, slik at feil kan utbedres så tidlig som mulig.

Styret anbefaler derfor ikke forslaget og ønsker i stedet å etablere et SD-anlegg.

Forslag til vedtak

Forslag om at det vedtas innregulering av hvert ventilasjonsaggregat.

Sak 9

Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker

Forslag fremmet av:
Andrea Leoni

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber styre å inngå en rammeavtale med rabattert timeprisen med en eller flere rørlegger eller elektriker.

I vårt tidligere borettslag hadde vi 20% rabatt på timepris, 20% rabatt på varer (og nettbutikk) og rabattert pris for servicebil.

Fordeler er for begge partnere: for sameie blir det billig og bra service (eller bytter vi leverandør) og en leverandør som kjenner til sameie og de vanlig problemer. For leverandører blir det muligheter for flere oppdrag.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har forhørt seg med både Tore Orvei AS og Elektro Nettverk Service, som kan tilby fordelaktige priser til alle beboere i sameiet. Vi sender ut mer informasjon om dette når alle detaljer er klare.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styre i sameie inngå en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie

---

Sak 10

Etablering av grind

Forslag fremmet av:
Ellinor Alice Lovisa Stendlert-Heggdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kort beskrivelse av saken

Jeg ønsker at årsmøtet skal ta stilling til etablering av en felles grind i åpningen mellom bommen og gressarealet bak Bertrand Narvesens vei 43.

Min begrunning til saken

En felles grind vil kunne fungere som en ekstra sikkerhet mot veien, hvor biler – og av og til busser – kjører i relativt høy hastighet. Jeg bor sammen med min mann og vår to år gamle sønn i hjørneleiligheten i første etasje. Siden vi flyttet hit i desember 2024, har jeg tenkt at en grind på dette stedet ville bidra til økt trygghet og mindre innsyn.

Selv om det er mulig å etablere private gjerder, vil en felles løsning etter min vurdering gi både bedre sikkerhet og et mer helhetlig uttrykk for sameiet enn flere ulike private avgrensninger.

Med en felles grind vil jeg kunne leke tryggere med barnet mitt på gressarealet uten å være bekymret for at han plutselig løper ut mot veien. I tillegg til økt sikkerhet vil en grind kunne redusere innsyn fra veien og skape en tydeligere og mer privat avgrensning av uteområdet, noe som kan bidra til økt trivsel for beboerne.

Sammenlignet med mange andre tiltak vil dette trolig være en relativt liten kostnad, men med stor nytte i form av økt sikkerhet og bedre trivsel.

Jeg jobber som arkitekt og kan bidra med skisser og eventuelle søknader dersom det skulle være nødvendig.

Styrets innstilling

Styret er positive til etablering av en grind her og takker ja til tilbud om detaljering av denne. Et viktig hensyn å ta i tillegg til sikring er tilkomst for gressklipper, så fri bredde bør være ca. 1,0 meter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.

Vedlegg

4. IMG302.jpeg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge to styremedlemmer, der Vicky Singh og Marius Hatle er på valg. Vicky tar gjenvalg, men Marius har dessverre flyttet fra sameiet og står derfor naturlig ikke på valg.

Lars Erik Skjolden stiller til valg som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Harvinderjit Vicky Singh

  Jeg er 48 år og jobber som universitetslektor ved OsloMet.

  Jeg bor i BNV51 og har bodd i dette sameiet siden 2007 (siden oppstarten).

  Først vil jeg si takk for tilliten de siste to årene, det har vært både lærerikt og givende å sitte i styret. Jeg er veldig motivert for en ny periode, særlig fordi jeg har bodd i sameiet helt fra oppstarten og kjenner historikken vår ut og inn. Denne bakgrunnen gir meg en forståelse for hvordan bygget og fellesskapet fungerer, noe som er en stor fordel i styrearbeidet.

  Etter to år i styret har jeg opparbeidet meg god innsikt i de praktiske driftsoppgavene og rutinene våre, og jeg ønsker å bidra med denne kontinuiteten. Jeg trives godt med å være en fleksibel lagspiller som gjerne trår til der det trengs, også utenfor mine faste ansvarsområder, og jeg setter pris på å kunne hjelpe til med det som dukker opp i hverdagen.

  Mitt overordnede mål er å bidra til et trygt og trivelig bomiljø for alle, og jeg ønsker å bruke mitt engasjement og min erfaring til å bevare det gode naboskapet vi har bygget opp gjennom alle disse årene.

- Lars Erik Skjolden

  34 år gammel, opprinnelig fra Spydeberg. Jobber som kalkulatør i Skanska sin anleggsavdeling i Norge.

  Bor i BNV 45 og bodd her siden sommeren 2023.

  Jeg ønsker å bidra som et engasjert og strukturert styremedlem med fokus på ryddig styring, gode beslutningsprosesser og tydelig kommunikasjon med beboerne. Jeg er opptatt av langsiktig vedlikehold og kostnadskontroll, og ønsker å bidra til at sameiet drives effektivt og forutsigbart til beste for alle.

- Marte Meldal

  Jeg er 36 år og er utdannet siviløkonom ved Norges Handelshøyskole i Bergen. I dag jobber jeg som statsautorisert regnskapsfører. Det innebærer all regnskapsansvar for egne kunder (løpende regnskap og rapportering, lønn, skattemelding og årsoppgjør). Med statsautorisasjonen følger også ansvar ved internkontroll av systemer, kunder og andre ansatte i selskapet. Jeg har jobbet i samme regnskapsbyrå i 10 år.

Jeg har bodd i sameiet i 7 år. Samboeren min og jeg kjøpte leilighet i nr 3 i januar 2019. I de 6 årene vi bodde der fikk vi 3 barn. Høsten 2025 flyttet vi til byhus, nr 13.

Sameiet vi har er utrolig bra. Det er grønt og fint ute med både gress og store trær og det er stor variasjon i leilighetstyper. Det gjør at det bor mennesker i alle livsfaser her og det er et fint sted å bo. Jeg er selv oppvokst i området og gikk på Hasle skole. Flere av gymtimene våre var her hvor sameiet ligger i dag. Det har vært spennende å følge utviklingen av området. Og i de 7 årene jeg har bodd her har det skjedd mye i sameiet, alt fra det synlige som oppgraderinger av uterom og takterrasser til maling og oppgradering av belysning og tekniske anlegg. Jeg forstår at det også er et mylder av mindre synlige, men like viktige, arbeidsoppgaver for et styre. For eksempel ventilasjonsrens, kollektive internettavtaler, vedlikehold av bygningsmasse, brannvern... Jeg er motivert for å tre inn i styret og håper å kunne bidra positivt til den videre driften.

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992208015, KLIENTNR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 445 302	9 525 097	9 555 000	10 456 000
Ladeinntekter elbil		195 331	172 582	130 000	130 000
Andre inntekter	3	126 926	328 046	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 767 559**	**10 025 724**	**9 760 000**	**10 661 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-22 887	-15 120	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-264 993	-252 885	-267 000	-279 015
Konsulenthonorar		-76 279	-345 522	-140 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-2 674 076	-2 242 232	-2 720 000	-3 070 000
Forsikringer		-559 554	-519 606	-589 000	-659 680
Kommunale avgifter	8	-2 532 779	-2 326 184	-2 598 000	-2 705 559
Ladekostnader EL-bil		-196 135	-158 430	-100 000	-130 000
Kostnader underutvalg		-65 731	-104 228	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-600 133	-762 673	-600 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 737	-427 347	-520 000	-535 600
Andre driftskostnader	10	-903 018	-745 015	-803 000	-928 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 696 441**	**-8 264 362**	**-8 792 000**	**-9 194 043**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 071 117**	**1 761 362**	**968 000**	**1 466 957**
Innbetalt andel fellesgjeld		139 645	422 097	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 210 762**	**2 183 459**	**968 000**	**1 466 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	172 652	193 626	0	0
Finanskostnader	12	-914 384	-999 191	-944 000	-818 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-741 732**	**-805 566**	**-944 000**	**-818 000**
ÅRSRESULTAT		**469 030**	**1 377 893**	**24 000**	**648 957**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		469 030	1 377 893		

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992208015, KLIENTNR. 5685

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		89 285	43 117
Forskuddsbetalte kostnader		355 464	290 280
Andre kortsiktige fordringer	13	17 525	130 975
Driftskonto OBOS-banken		0	553 841
Sparekonto OBOS-banken		10 016	575 259
Sparekonto OBOS-banken II		4 292 719	3 842 880
SUM OMLØPSMIDLER		**4 765 008**	**5 436 352**
SUM EIENDELER		**4 765 008**	**5 436 352**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-9 212 711	-9 681 741
SUM EGENKAPITAL		**-9 212 711**	**-9 681 741**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 804 984	13 540 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 804 984**	**13 540 184**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 927	85 503
Leverandørgjeld		332 042	613 000
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		501 801	0
Påløpte renter		4 585	5 167
Påløpte avdrag		0	0
Energiavregning	16	205 346	874 239
Annen kortsiktig gjeld	17	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 172 735**	**1 577 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 765 008**	**5 436 352**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten Marius Ræder Tove Kristin Fløtlo Morten N Ottosen

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

Marius Hatle

Harvinderjit Vicky Singh

Document ID 09222115557572238581 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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	112 250
Dugnadsrefusjon	-50 400
Felleskostnader	7 235 793
Garasje	306 000
Kabel-tv	65 105
Internett	356 955
Vedlikeholdsfond	300 088
Lånekostnad I	1 125 053
Regulering Lånekostnad I	-5 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 445 302**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg tilleggsareal	100 000
Antenneleie Telenor	26 921
Andre inntekter	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 926**

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 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 460

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 887
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 887**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-450 326
Drift/vedlikehold VVS	-460 771
Drift/vedlikehold elektro	-261 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-203 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-357 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-427 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-301 120
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-190 910
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 674 076**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 626 107
Renovasjonsgebyr	-906 673
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 532 779**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-324 257
Andre fyringskostnader	-275 876
SUM ENERGI / FYRING	**-600 133**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-32 868
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 106
Vaktmestertjenester	-431 750
Renhold ved firmaer	-192 540
Andre driftskostnader	-84 851
Trykksaker	-562
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 460
Andre kontorkostnader	-62 073
Telefon, annet	-1 395
Porto	-450
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 060
Bank- og kortgebyr	-5 121
Øreavrunding	-30
Velferdskostnader	-73 754
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-903 018**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	159 867
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 175
Andre renteinntekter	7 911
SUM FINANSINNTEKTER	**172 652**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-36 759
Pantegjeldsrenter	-862 199
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-14 426
SUM FINANSKOSTNADER	**-914 384**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	15 284
Til gode av eierne	2 241
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 525**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-17 413 118
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere	8 060 762
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	139 645
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 212 711**

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.

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,34 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-1 616 895	
Nedbetalt tidligere	916 877	
Nedbetalt i år	338 243	
		-361 775
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-21 860 270	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	959 343	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	257 312	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	8 060 762	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	139 645	
		-12 443 208
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**12 804 984**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-897 105
SUM INNTEKTER	**-897 105**
KOSTNADER	
Fjernvarme	691 759
SUM KOSTNADER	**691 759**
SUM ENERGIAVREGNING	**-205 346**

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

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

sitt eget forbruk.

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0XCQQ-BJ2EQ-NNZ1C-PAUV5-JBK8Y-QBEOD

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 17:31:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0XCQQ-BJ2EQ-NNZ1C-PAUV5-JBK8Y-QBEOD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Marius Ræder (2025-2027)
Styremedlem	Tove Kristin Fløtlo (2025-2027)
Styremedlem	Morten Nordhagen Ottosen (2025-2027)
Styremedlem	Marius Hatle (2024-2026)
Styremedlem	Harvinderjit Vicky Singh (2024-2026)

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@tiedemannsjordet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Sameiet består av 187 seksjoner

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992208015, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 128/5

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

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Forskring: Tryg Forsikring
Polisenummer: 7881285

Styrets arbeid

2025 har vært nok et år preget av ordinær drift og vedlikehold. I løpet av året er det avholdt 10 styremøter. På styremøtene behandles forespørsler til styret og saker som organisering av dugnader, bestilling av garasjevask, oppfølging av driftsavtaler og vurdering av behov for tiltak utover ordinær drift.

Budsjettering og økonomioppfølging er også en vesentlig del av styrearbeidet, med god støtte fra OBOS. For mer detaljer rundt styrearbeidet vises til de enkelte avsnittene under

Styrearbeidet består i stor grad også av å behandle henvendelser fra beboere på e-post. I 2025 mottok og behandlet styret ca. 700 forskjellige saker. De fordeler seg på følgende kategorier:



Saker som står som ufordelt er enten spam / reklame eller auto-genererte svar fra Vibbo, som har vært en utfordring i 2025. Dette virker å være løst i 2026.

AVFALL

Det er fortsatt et problem at beboere hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne, i trappeoppgangene og i fellesarealer i garasjen. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver og medfører unødvendige ekstrakostnader for sameiet. Styret har gjennomført flere oppryddinger og vil fortsette med dette ved behov.

Avfall som ikke skal kastes i restavfall eller papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brobekk, mini-miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen på Kampen. Miljøstasjonen på Kampen tar kun imot avfall opptil 0,5 m³. I 2025 ble det leid inn containere til restavfall i forbindelse med begge dugnadene.

BRANNVERN

Styret har avtale med Branntek AS, som i september gjennomførte brannvernrunde med kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og av brannslukningsapparater i de

seksjoner som stilte disse til rådighet. Kun 28 av 187 seksjoner hadde satt ut brannslukningsapparat for kontroll.

Styret minner om at beboere selv er ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i den enkelte seksjon, herunder også fastmonterte slanger. Alle fellesanlegg er funnet i orden, med anbefaling om installasjon av slukkeutstyr i området mellom branngardinene (mellom byggetrinn 1 og 2).

Brannvernrunder og internkontroller viser at enkelte beboere frakopler pumpe og magnet på branndører i brannsluser. Styret minner om at branndører til enhver tid skal stå åpne og være festet på magnet. Det avdekkes også jevnlig tilfeller av oppbevaring av eiendeler (som sykler, ski, akebrett, mv.) i fellesarealer. Brannsluser og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av hensyn til brannpåvirkning. Styret har likevel tillatt begrenset småoppbevaring som skohyller (se veileder for uterom og fellesareal), forutsatt at dette ikke er til hinder for fremkommelighet og branndører.

Det er et tilbakevendende problem at detektorer demonteres eller utsettes for hærverk. Detektorer i den enkelte seksjon skal ikke under noen omstendighet fjernes eller tukles med. Seksjonseier er selv ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring dersom detektorer er demontert eller skadet (jf. vedtektenes § 11-1).

Alle detektorer er tilkoblet brannsentralen. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonen på brannpanelet benyttes for å unngå utrykning fra brannvesenet. Kostnader knyttet til unødig utrykning faktureres aktuell seksjon. Informasjon om avstilling er tilgjengelig ved betjeningspanelene i oppgangene. 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. Bredbånd leveres til første inntakspunkt inne i leiligheten, som i de fleste leiligheter er plassert i gangen. Trådløs dekning inngår ikke i bredbåndsavtalen.

Se informasjon på sameiets hjemmeside eller ta kontakt med GlobalConnects kundeservice ved problemer med trådløst signal. GlobalConnect tilbyr WiFi Premium med full trådløs dekning for et tillegg på 49,-/mnd. Sameiet har avtale om at det ikke påløper etableringsgebyr for denne tjenesten.

For de som får refundert bredbåndskostnader fra jobb, er dette spesifisert på faktura for felleskostnader som man kan laste ned fra Vibbo.

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 behov for større bygningsmessige utbedringer i 2025. Sameiet har imidlertid fortsatt en del utfordringer knyttet til vinduer og terrassedører, primært relatert til pakninger og skjevheter i rammer. Dette krever fagmessig oppfølging og er bestilt via vaktmester. Problemer med etseskader på vinduer som følge av avrenning fra fasaden vil bli utbedret i 2026.

Inngangsdører og dører i fellesareal har også vært utsatt for enkelte innbruddsforsøk og har hatt behov for utskiftning og reparasjoner.

I april mottok sameiet sluttrapport fra Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS etter gjennomført radonmåling i sameiet. Målingene viste at verdiene ligger godt under grenseverdien på 200 Bq/m³, og det er ikke behov for å iverksette tiltak.

Det er fortsatt en utetthet i membran over garasjekjeller ved nr. 49. Vi har ledet avløpsvann vekk fra hjørnet over nedkjøring til garasjen som har bedret situasjon en del, men det renner fortsatt. På grunn av bygningsmessig konstruksjon av betong er det tilnærmet umulig å finne utettheten uten å rive store deler av dekket som vil være svært kostbart og lite hensiktsmessig. Vi må i stedet finne en varig måte å drenere vannet på og tilbakestille inngangspartiet i nr. 49 som i dag står åpent.

DUGNAD

Det ble i 2025 gjennomført to dugnader. Styret tilstreber et fast intervall med vår- og høstdugnad, henholdsvis siste helg i april og siste helg i oktober. I tillegg til ordinære oppgaver som vasking, rydding, luking, raking og merking av sykler, ble det også montert nye utemøbler. Styret opplever gjennomgående godt oppmøte på dugnadene.

Hver seksjon betaler 50 kr per måned via felleskostnadene for å dekke utgifter knyttet til dugnad. Deltakelse på dugnad gir refusjon på 300 kr per gjennomført dugnad.

EL-ANLEGG

I forbindelse med gradvis utskiftning av alle utendørs lysarmaturer til LED, byttet vi ut alle gamle pullerter og fikk reparert tilførsel slik at vi endelig fikk lyset tilbake langs gangveien i enden av bakgården. Sameiet har også inngått avtale om Norgespris for strøm i fellesareal og uteområder.

Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik ble utbedret i desember 2023. Neste kontroll i 2026.

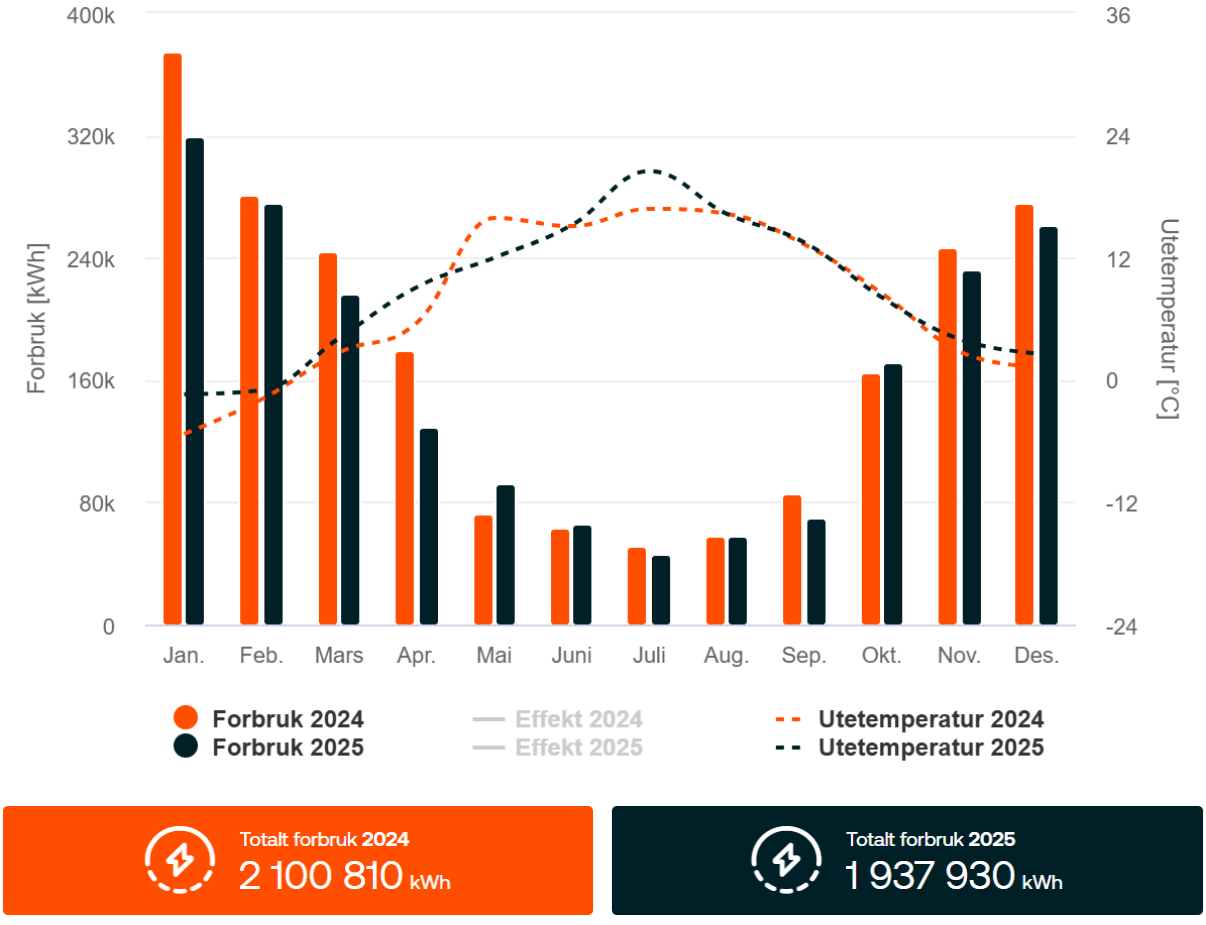
Alle elektriske installasjoner i fellesarealer skal avklares med styret, i tråd med vedtektene. Elektro Nettverk Service har avtale med sameiet om montering av ladebokser for beboere. Se mer informasjon under avsnittet om ladeanlegg.

ENERGIREGNSKAP

Sameiet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Energiregnskapet for perioden 01.10.2024–30.09.2025 er gjennomført. Neste periode er 01.10.2025–30.09.2026. Oppgjøret går enten til utbetaling eller innkreving via felleskostnadene. Ved innkreving kan OBOS kontaktes for eventuell delbetaling.

Regnskapet er tilgjengelig på istaonline.no. Kostnader trekkes eller tilbakebetales via felleskostnadene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer for varmtvann og avgitt varme fra radiatorer og konvektorer. Data avleses trådløst og danner grunnlag for kostnadsfordelingen. Det er ikke tillatt å endre type eller plassering av monterte sensorer.



Totalt forbruk **2024**
2 100 810 kWh

Totalt forbruk **2025**
1 937 930 kWh

HEIS

Det utføres årlige kontroller og service på heiser. I 2025 har det vært få problemer og kun mindre vedlikehold knyttet til drift av heiser. Heisene begynner imidlertid å dra på årene og har fått påvist slitasje i forbindelse med periodiske kontroller, så styret forventer at det innen overskuelig fremtid vil oppstå (kostbare) utbedringsbehov.

Alle beboere har ved driftsstans mulighet til å bestille service fra Kone innen normal arbeidstid på hverdager (mandag-fredag) kl. 09-15 på telefon 909 22 909. Det har tidligere vært noen misforståelser hos leverandør knyttet til dette, men de skal nå være oppklart.

Ved driftsstans på kveldstid, i helger og på offentlige fridager er det kun styret som kan bestille service. I slike tilfeller vil styret prioritere hensynet til universell tilgjengelighet, da service er svært kostbart.

HJEMMESIDE / VIBBO

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-/e-postvarslinger via Vibbo. På hjemmesiden ligger det mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, som gir raskere svar enn å kontakte styret.

På Vibbo har alle beboere tilgang til informasjon om sin bolig, kopi av faktura for felleskostnader med mer.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit registreres i styrets saksoppfølgingssystem, noe som gir best mulig oppfølging og enklere fordeling av oppgaver mellom styremedlemmene.

Styret publiserte i 2025 ut 15 nyhetssaker på nettsidene og det ble sendt varsel om 19 saker via Vibbo.

ITV / KAMEROVERVÅKNING

Kapasitetsproblemer og tekniske problemer med sameiets gamle ITV-anlegg gjorde at styret i 2025 besluttet å skifte leverandør og oppgradere anlegget.

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.

Styret minner om at det ikke skal kjøres mellom kl 2300 og 0700, som beskrevet i husordensreglene. Enkelte beboere har hatt tilgang til nøkkel over flere dager, og det har ved noen anledninger vært kjørt etter kl. 2300.

LADEANLEGG

Alle parkeringsplasser er forberedt med felles infrastruktur for lading av elektrisk kjøretøy. Drift av ladeanlegget i 2025 endret til Current.

For mer informasjon om anlegget og bestilling av ladeboks, se sameiets hjemmeside https://www.tiedemannsjordet.no/info/ladeanlegg/

Pris for lading justeres halvårlig etter gjennomsnittlig strømpris. Prisen ble i 2025 nedjustert som følge av inngått avtale om Norgespris på strøm til ladeanlegget.

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

Sameiet eier Bertrand Narvesens vei sammen med sameiene i Marienfryd gjennom et veilag. Bygårdsservice står for brøyting og vedlikehold, og Aker P-drift håndhever parkeringsreglene. Ved gateparkering må skilting og gjeldende bestemmelser følges.

Det er en del uønsket trafikk i Bertrand Narvesens vei fra budbiler. For å begrense dette har veilaget tydeligere merket all stans forbudt nederst i veien, og i sommerhalvåret monteres det fartsdempere. Disse fjernes på vinteren på grunn av brøyting.

Sameiet har gjesteplasser i garasjen, som kun er ment for besøkende. Beboere har ikke anledning til å parkere her. Gjesteparkering kan brukes maks én gang per uke per kjøretøy (inntil 24 timer). Parkeringslapp med vertskap, telefonnummer og dato/klokkeslett må ligge synlig i bilen. Ved overtredelse av disse bestemmelsene kan styret bestille borttauing av kjøretøy for eiers regning.

I 2025 ble det installert skiltgjenkjenning ved innkjøring i garasjeanlegget. Løsningen er levert og administreres av Parqio.

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 via søknad til Plan- og bygningsetaten.

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

SKADEDYR

PHM skadedyrkontroll utførte rutinemessig inspeksjon og kontroll av åtestasjoner mot gnagere den 28.01.25 og 06.11.25. Aktiviteten i stasjonene i januar var lav. Ved

besøket i november 2025 hadde aktiviteten tatt seg opp til middels, men uten skader eller uønskede hendelser. Stasjonene ble etterfylt med bekjempelsesmiddel. Anbefalte forebyggende tiltak er bl.a. å unngå mating av fugler og søl av frø på bakken.

SKILT TIL POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

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)

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

UTEOMRÅDE

I 2025 inngikk vi en ny avtale med Borettslaget Lille Tøye Hageby (LTHB). De ivaretar vedlikehold og drift utendørs. De har ansvar for klipping av gresset 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. Siden det er første året vi har avtale med LTHB gjennomførte vi en grundig befaring før oppstart, og vi har i tillegg hatt en evaluering etter det første året med dem som leverandør, for å gå gjennom nødvendige justeringer til våre forventninger.

I tillegg til ordinært vedlikehold og drift av uteområdet har styret leid inn Tøyen trepleie til å vurdere og beskjære de større trærne i sameiet. De har beskåret lindetrærne mot Hovinveien og hestekastanjen i bakgården. De har i tillegg gitt tilbakemelding på tilstanden til ulike trær på fellesområdet. Styret kommer til å bruke Tøyen trepleie også fremover, siden de har opparbeidet seg god historikk og kjennskap til trærne våre.

LTHB har også ansvar for brøyting og strøing i vintersesongen. I henhold til avtalen skal det brøytes etter hvert snøfall dersom det overstiger 5 cm. Ved kontinuerlig snøfall gjennomføres brøyting en gang per døgn. LTHB har ikke helgevakt, så evt snøfall i løpet av helgen vil først bli brøytet mandag.

Det har vært en vinter med lite snø, så sesongen har gått fint så langt. Styret har også kjøpt inn skuffer, koster og strøutstyr slik at beboere selv kan bistå med snørydding og strøing når det er behov for det. Utstyret er plassert i søppelrommet ved bommen (byggetrinn 2).

VAKTMESTER

Sameiet har avtale med Borettslaget Lille Tøyen Hageby. Vår faste vaktmester besøker sameiet 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, 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 og har ikke ansvar for oppgaver inne i leilighetene. Se hjemmesidene for mer informasjon om vedlikeholdsansvar.

VEDTEKTER OG HUSORDEN
Gjeldende vedtekter og husordensregler finner man på Vibbo - https://vibbo.no/es-tiedemannsjordet. Generelt behandler styret veldig 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.

VENTILASJON
I januar 2025 ble det gjennomført full rens av ventilasjonskanaler i sameiet. I forbindelse med dette ble det avdekket flere tilfeller av motoriserte kjøkkenhetter, i strid med vedtektene. Slike kjøkkenhetter fungerer ikke sammen med sameiets felles ventilasjonsanlegg og ventilasjonsprinsipp.

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I yttervegger på soverom og i stue er det montert ventiler som sikrer minimum friskluftstilførsel til leiligheten. Disse ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Brukt luft trekkes ut via kjøkkenhette og avtrekk på bad. På kjøkken innebærer dette også fjerning av matos, og på bad fjerning av fukt.

Avtrekk fra kjøkken og bad føres i separate kanaler fra den enkelte leilighet til felles vifter plassert på tak. Viftene er trykkstyrte og justerer kapasiteten automatisk ved behov. Det er ikke tillatt å montere motoriserte kjøkkenhetter koblet til felles avtrekk, da dette kan føre til at matos presses over i andre leiligheter som er tilkoblet samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Ing. S. D. Baastad AS om vedlikehold av ventilasjonsanlegget. I 2025 ble det gjennomført løpende vedlikehold og nødvendige reparasjoner.

VVS
Høsten 2025 opplevde sameiet en del problemer med trykk og varmefordeling til leilighetene. Enkelte beboere har også hatt utfordringer med avleiringer i ventilsett i fordelerskap, som i noen tilfeller har måttet skiftes. Det er gjennomført en større utbedring av varmesentralen for å bedre situasjonen, men det kan fortsatt forekomme problemer knyttet til ventilsettene i enkelte leiligheter. Beboere bes derfor melde fra til styret dersom man opplever problemer med å oppnå jevn temperatur.

Det er også gjennomført en gjennomgang av isoleringen på alle rørføringer i kjeller. Dette bidrar til redusert varmetap i anlegget.

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelerskap, plassert enten på bad eller i gangen. For å hindre avleiringer og redusere risiko for lekkasjer, anbefales det at stoppekranen årlig beveges noen ganger mellom åpen og lukket posisjon.

Det er montert tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelerskap for forbruksvann. Dersom man opplever problemer med varmt vann i egen leilighet, uten at naboer med bad over eller under opplever tilsvarende, skyldes dette normalt feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er enten integrert i blandebatteriet eller utført med egen kran under oppvaskkum.

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelerskap. Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som utfører løpende vedlikehold og service på VVS-anlegget.

Kommende oppgaver framover

Vi har flere oppgaver som må vurderes eller gjennomføres de kommende 1-3 årene:

- Ny lekeplass bakgården, da den gamle er utslitt
- Etablere permanent løsning for drenering av vann mellom garasjen og nr. 49.
- Snøsmeltanlegg må oppgraderes
- Ventilasjonsanlegget har til dels utdaterte komponenter som må skiftes til nye typer over tid
- Behov for etablering av SD-anlegg for overvåking og varsling av driftsstans for varme-, ventilasjon-, brannalarm- og nødlysanlegg.
- Porttelefon nærmer seg endt levetid
- Avleiringer i varmeanlegget fører til at ventiler må skiftes der de skaper problemer med dårlig varmeeffekt på radiatorer
- Månedlig avregning av energiregnskap
- Nytt internettilbud med bedre trådløs dekning

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

- Konsulenthonorar er lavere enn budsjettert.
- Ladekostnader er høyere enn budsjettert.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er satt kr. 0 på finansinntekter i budsjettet.

Resultat

Årets resultat (overskudd) kr. 469 030 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 3 592 273.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og ingen større tiltak.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlegg 4 til sak 10. Etablering av grind



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 5685 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Marius Ræder 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 Styrets kommunikasjon

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

☐ For styrets kommunikasjon

☐ Mot styrets kommunikasjon

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

☐ Det foreslås at styret distribuerer referater fra styremøter.

☐ Styret informerer om saker på hjemmesiden og Vibbo som i dag, med lav terskel for varlsinger

Sak 7 Plan for drift og vedlikehold av sameiet

Det foreslås at styret etablerer en årsplan for drift- og vedlikeholdsaktiviteter som distribueres til sameiets beboere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innregulering av ventilasjonsaggregat

Forslag om at det vedtas innregulering av hvert ventilasjonsaggregat.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker

Vi ønsker at styre i sameie inngå en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Etablering av grind

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Harvinderjit Vicky Singh
- [ ] Lars Erik Skjolden
- [ ] Marte Meldal

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Organisasjonsnummer: 992208015
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

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:**
> Morten Marius Ræder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår 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: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Styrets innstilling
Honoraret ble indeksjustert ifjor. Det holdes uendret i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 320 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styrets kommunikasjon

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Det oppleves at det kommer lite informasjon fra styret om hva som skjer i sameiet vårt. Det ville vært ryddig om styret distribuerte sine møtereferater til eierseksjonene. På denne måten ville en kunne skape mer forståelse om driften av sameiet, status på sameiet og omfanget av styrets arbeide. Sett i lys av fjorårets økning av styrehonorar(uten videre skriftlig begrunnelse), oppleves det allikevel at styret ikke er særlig synlig med sitt arbeide.

Det ville for eksempel vært interessant og informert i et referat om type og antall saker mottatt fra beboere, herunder antall saker lukket og antall saker åpne for behandling. Dette kunne bidratt til å skape en bedre forståelse for arbeidet styret utfører. Det ville også vært et fint tilskudd til å vurdere behovet for flere i styret som kan behandle henvendelser fra beboere.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for beboernes ønske om god innsikt i sameiets drift. Vi benytter i dag flere etablerte informasjonskanaler som hjemmesiden tiedemannsjordet.no, beboerportalen Vibbo, samt en grundig årsrapport for å holde beboerne oppdatert på status og pågående arbeid.

Når det gjelder forslaget om å distribuere samtlige referater fra styremøter, er det vår vurdering at dagens informasjonsnivå er riktig. Styremøter kan ofte omhandle sensitive enkeltsaker, personopplysninger

og detaljerte tilbud fra leverandører som krever redigeringsarbeid før de eventuelt kan deles med alle seksjonseiere. Å utarbeide slike versjoner etter hvert møte vil medføre en betydelig økning i arbeidsmengden.

Styrets arbeid foregår på medlemmenes fritid ved siden av jobb og andre aktiviteter. For at vervene skal være overkommelige og attraktive for nåværende og fremtidige medlemmer, er det avgjørende at tidsbruken holdes på et realistisk nivå. Det er helt sikkert stor variasjon i behov for informasjon mellom alle beboere, men vi mener at dagens praksis balanserer informasjonsbehovet mot styrets kapasitet på en god måte.

Styret tar innspillet om å synliggjøre arbeidet vårt bedre på alvor og vi har derfor inkludert mer detaljert statistikk i den årlige årsrapporten, for eksempel antall mottatte saker fra beboere med fordeling på sakstyper, og informasjon om antall saker vi legger ut på hjemmeside og informerer om via Vibbo.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **50**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **15**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det foreslås at styret distribuerer referater fra styremøter.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret informerer om saker på hjemmesiden og Vibbo som i dag, med lav terskel for varlsinger

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **57**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Plan for drift og vedlikehold av sameiet

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Det ønskes en plan for drift og vedlikehold av sameiet, og at denne planen deles med sameiets beboere. Det finnes lite tilgjengelig informasjon for hver enkelt beboer om hva som er årsplanen for drift- og vedlikeholdsarbeidet i sameiet, når skal det skje og til hvilket omfang. For eksempel fasadevasken for et par år tilbake som ble varslet etter at den hadde startet.

Med en slik plan menes aktiviteter som vårrengjøring, garasjevask, fasadevask, brannvernkontroll, rengjøring av ventilasjonssystemer, heiskontroll m.m. Listen er ikke uttømmende.

En overordnet plan med ytterligere informasjon i forkant vil kunne bidra til at sameiets beboere enklere kan legge til rette, samt være bedre informert om omfang og behov for tilrettelegging.

Styrets innstilling

Styret tilstreber alltid å varsle beboerne så snart som mulig om planlagte vedlikeholdsoppgaver. Informasjon har blitt sendt ut med en gang datoer er berammet for tiltak som for eksempel garasjevask, rens av ventilasjonskanaler og lignende.

De fleste vedlikeholdsoppgaver i sameiet følger faste frekvensplaner som er regulert i driftsavtalene våre. Styret følger opp disse avtalene fortløpende for å sikre at sameiet holdes i god stand. Samtidig er styret avhengig av at beboerne selv – i tillegg til vaktmester og styremedlemmer – varsler om forhold de mener må utbedres. Slike henvendelser blir fulgt opp og besvart fortløpende.

Sameiets langsiktige vedlikeholdsplan ligger i portalen Styrerommet. Dette er et internt arbeidsverktøy for styret. Det er viktig å presisere at verken vedlikeholdsplanen eller driftsavtalene inneholder konkrete datoer frem i tid. Gjennomføring er avhengig av eksterne leverandører som må bestilles.

Styret informerer beboerne så snart vi får bekreftet en endelig dato fra den utførende leverandøren. I eksempelet med fasadevasken, var dette et resultat av en leverandør uten gode nok rutiner for varsling og håndtering av oppgaver. Dette resulterte i et skifte av leverandør for å sikre bedre pålitelighet og informasjonsflyt i fremtiden.

Siden vedlikeholdsplanen er et dynamisk dokument uten fastsatte datoer, og styret allerede har som rutine å varsle straks datoer foreligger, anser vi det ikke som hensiktsmessig å distribuere den interne arbeidsplanen. En slik plan vil ofte inneholde foreløpige estimater som kan skape misforståelser dersom de endres underveis.

Styret vil informere om planlagte oppgaver i årsrapporten og prioritere rask og tydelig informasjon til beboerne via Vibbo og hjemmesiden så snart oppdrag er bekreftet.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innregulering av ventilasjonsaggregat

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Vi vet det har vært tema i vår oppgang, mulig dette gjelder flere oppganger også, at ventilasjonssystemet regulerer seg lite/dårlig. Vi forstår det slik at det sentrale aggregatet er trykkstyrt men opplever at det er lite riktig regulering av ventilering gjennom leiligheten.

En felles innregulering vil kreve samtidige tilganger til boenhetene, men vil bidra til en korrekt balansert ventilasjon for alle berørte per aggregat.

Saken er viktig for den generelle trivselen og bokvaliteten i hver enhet.

Styrets innstilling
Styret har ved flere anledninger vurdert spørsmålet om en felles innregulering av ventilasjonsanlegget. Konklusjonen er imidlertid at dette kke vil gi en garantert eller varig bedring av forholdene. Dette skyldes anleggets tekniske oppbygging, som er basert på mekanisk avtrekk og ikke et moderne balansert ventilasjonssystem. Erfaringer viser at kanaldimensjoner og naturlige endringer over tid gjør at effekten av en innregulering ofte forsvinner kort tid etter utførelse.

Når det gjelder opplevde problemer med ventilasjonen, antar vi at de fleste utfordringene skyldes driftsstans på vifter. Tidligere har det tatt tid å skaffe reservedeler, noe som har forlenget nedetiden. For å løse dette har styret nå kjøpt inn et lager av de vanligste komponentene, slik at utskifting kan skje umiddelbart ved feil.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å prioritere tekniske løsninger som sikrer stabil drift fremfor en kostbar innregulering med usikker effekt. Vi ønsker derfor å utrede etablering av et SD-anlegg (sentralt driftsanlegg). Dette vil gi styret mulighet til sanntidsovervåking av trykk og automatisk varsling ved driftsstans, slik at feil kan utbedres så tidlig som mulig.

Styret anbefaler derfor ikke forslaget og ønsker i stedet å etablere et SD-anlegg.

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

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker

Fremmet av: Andrea Leoni

Jeg ber styre å inngå en rammeavtale med rabattert timeprisen med en eller flere rørlegger eller elektriker.

I vårt tidligere borettslag hadde vi 20% rabatt på timepris, 20% rabatt på varer (og nettbutikk) og rabattert pris for servicebil.

Fordeler er for begge partnere: for sameie blir det billig og bra service (eller bytter vi leverandør) og en leverandør som kjenner til sameie og de vanlig problemer. For leverandører blir det muligheter for flere oppdrag.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og har forhørt seg med både Tore Orvei AS og Elektro Nettverk Service, som kan tilby fordelaktige priser til alle beboere i sameiet. Vi sender ut mer informasjon om dette når alle detaljer er klare.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi ønsker at styre i sameie inngå en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Etablering av grind

Fremmet av: Ellinor Alice Lovisa Stendlert-Heggdal

Kort beskrivelse av saken

Jeg ønsker at årsmøtet skal ta stilling til etablering av en felles grind i åpningen mellom bommen og gressarealet bak Bertrand Narvesens vei 43.

Min begrunning til saken

En felles grind vil kunne fungere som en ekstra sikkerhet mot veien, hvor biler – og av og til busser – kjører i relativt høy hastighet. Jeg bor sammen med min mann og vår to år gamle sønn i hjørneleiligheten i første etasje. Siden vi flyttet hit i desember 2024, har jeg tenkt at en grind på dette stedet ville bidra til økt trygghet og mindre innsyn.

Selv om det er mulig å etablere private gjerder, vil en felles løsning etter min vurdering gi både bedre sikkerhet og et mer helhetlig uttrykk for sameiet enn flere ulike private avgrensninger.

Med en felles grind vil jeg kunne leke tryggere med barnet mitt på gressarealet uten å være bekymret for at han plutselig løper ut mot veien. I tillegg til økt sikkerhet vil en grind kunne redusere innsyn fra veien og skape en tydeligere og mer privat avgrensning av uteområdet, noe som kan bidra til økt trivsel for beboerne.

Sammenlignet med mange andre tiltak vil dette trolig være en relativt liten kostnad, men med stor nytte i form av økt sikkerhet og bedre trivsel.

Jeg jobber som arkitekt og kan bidra med skisser og eventuelle søknader dersom det skulle være nødvendig.

Styrets innstilling
Styret er positive til etablering av en grind her og takker ja til tilbud om detaljering av denne. Et viktig hensyn å ta i tillegg til sikring er tilkomst for gressklipper, så fri bredde bør være ca. 1,0 meter.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge to styremedlemmer, der Vicky Singh og Marius Hatle er på valg. Vicky tar gjenvalg, men Marius har dessverre flyttet fra sameiet og står derfor naturlig ikke på valg.

Lars Erik Skjolden stiller til valg som nytt styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harvinderjit Vicky Singh (51 stemmer)
Lars Erik Skjolden (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Meldal
Harvinderjit Vicky Singh
Lars Erik Skjolden

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, org. nr. 992 208 015

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2021, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 09.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 187 boligseksjoner på eiendommen gnr. 128, bnr. 5 i Oslo kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- terrasser

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Sameiets styre v/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og eierskifter. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal Styret forelegges spørsmålet/søknaden til avgjørelse. Dette gjelder alt fastmontert utstyr på terrasser og elementer større enn 1 m3 (dog ikke inklusivt sittemøbler). Søknad skal inneholde hvilket objekt det gjelder, mål, form, farge, plassering. Seksjonseiere i byhus har tillatelse til innglassing av balkonger etter søknad til styret, og under forutsetning av at dette godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. I tillegg skal styret godkjenne tegninger og enhetlig plan (lik løsning) for innglassing. Alle kostnader i forbindelse med innglassing og fremtidig vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

(6) Alle elektriske installasjoner som ønskes utført i bodområde og fellesareal (inkludert garasjen) skal søkes om og bestilles gjennom styret, og utføres av styrets utpekte elektromontør. Alle kostnader for installasjon skal dekkes av bestiller.

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne involvert i salget må sørge for reseksjonering. Hver seksjon kan maksimalt eie to parkeringsplasser.

(3) Parkeringsplassene kan kun leies ut til andre seksjonseiere på Tiedemannsjordet.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er etablert felles infrastruktur for ladeanlegg, og alle parkeringsplasser i sameiets garasje er forberedt for montering av ladeboks. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje, har rett til å sette opp ladeboks tilknyttet dette fellesanlegget.

(2) Ladeboks må bestilles gjennom styret og monteres av styrets utpekte montør. Kostnader for dette belastes seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og prismodell fastsatt av årsmøtet, til sameiets utpekte faktureringspartner for ladeanlegget.

(3) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje har også anledning til å bestille ordinært strømuttak i tilknytning til parkeringsplassen via styret, til bruk for f.eks. lading av el-sykkel, elektriske rullestoler, støvsuger etc. Uttaket kobles til en egen kurs tilkoblet fellesmåler.

(4) Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra stikkontakt i garasjen.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

(10) Dersom seksjonseier skal skifte ventilasjonshette på kjøkken, skal denne være uten egen viftemotor, og tilpasses sentralt ventilasjonsanlegg. Ved avvik fra dette vil kostnader ved utbedring på sentralanlegg belastes seksjonseieren.

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Kostnader til fjernvarme og varmtvann til den enkelte bruksenhet betales løpende med et beløp som avregnes etter målt forbruk.

(4) I tillegg til de vanlige fellesutgiftene skal den enkelte sameier innbetale kr 50 per måned i dugnadspenger. Beløpet dekker de utgifter sameiet sparer ved å avholde 2 dugnader i året. Pengene skal tilbakebetales i januar påfølgende år dersom seksjonseieren har deltatt på dugnadene.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sameie brøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

12 Diverse opplysninger

11-1 Nærmere om viderefakturering

Styret skal som hovedregel viderefakturere seksjonseier egenandel på forsikring eller andre utgifter som kan knyttes til brudd på vedlikeholdsplikt, demontering/ødeleggelse av branndetektor, manglende tilbakestilling av utløst brannalarm, bortkjøring av avfall hensatt på sameiets eiendom, eller andre unødvendige kostnader seksjonseier/leietaker påfører sameiet.

11-2 ITV Anlegg

Deler av sameiets anlegg er videoovervåket av hensyn til beboernes sikkerhet og for å redusere hærverk og skade på sameiets og beboernes eiendom. Anlegget driftes av styrets utpekte leverandør. Styret er behandlingsansvarlig overfor Datatilsynet. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner, eller på grunn av økt hærverk er behov for supplering kan styret beslutte utvidelse innenfor sine fullmakter. Større utvidelser utover disse rammene må godkjennes av årsmøtet. Drift av anlegget belastes driftsbudsjett. Opptak kan ikke utleveres til den enkelte beboer.

11-3 Avtale om individuell innfrielse av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11-4 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

j) Sameiet/Eierseksjonssameiet: seksjonseierne i felleskap

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-6 Endringer i vedtektene

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

11-7 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 6.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for

SAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Husordensregler er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 02. april 2008. Endret på sameiermøte 21.08.2008, 29.04.2010, 04.04.2011, 10.04.14. og 29.04.2021.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdags fred:

«*På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm*»

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

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

Garasje, privat bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

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

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Branndører inn til sluser skal alltid stå åpne på dørholdermagnet.

Utendørs/hage

Alle hekker på Tiedemannsjordet er felleseie og vedlikeholdes av sameiet. Beboere har ikke anledning til å klippe eller erstattes planter med andre typer hekk.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Se for øvrig veileder for fellesareal og uterom for eksempler på godkjent solskjerming og utstyr.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i et av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Fett, olje eller uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask, sluk eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Se vedlegg til husordensreglene.

Den som bryter reglene om avfallshåndtering blir belastet utgiftene ved opprydding og oppfølging av overtredelsen. For leiligheter som er utleid, er sameier ansvarlig for å dekke dette for leietaker.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Nytt postkasseskilt bestilles av den enkelte seksjonseier ut ifra angivelse gitt på sameiets hjemmeside. For forandringer på ringeklokketablået, henvend deg til Styret.

§ 6 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) og internett skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 7 Garasjeanlegget

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av møbler, flytteesker eller liknende.

Det tillates å montere vegg- eller takhengt oppheng for dekk, skiboks eller sykkel i tilknytning til parkeringsplassen. Se eksempel i egen veileder for fellesareal og uterom.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

Det er ikke tillat å oppbevare gjenstander i brannslusene foran leilighetene.

§ 9 Brudd på husordensreglene

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

Det henvises også til veileder for fellesareal og uterom.

§ 12 Utleie

Ved utleie av bolig oppfordres den enkelte sameier til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

Se sameiets hjemmesider for framgangsmåte for registrering.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering
- Hensikt:

Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.

Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

- Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir, med innkastluke, eller som kan åpnes helt ved hjelp av den lille fjæren som sitter innvendig i front av innkastluken.

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.

Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

- Restavfall/ organisk materiale:

Det er egne beholdere inne i avlåst avfallsrom for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet handlepose i plast.

Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.

Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.

Det er alltid plass i en beholder lenger inn i rommet.

Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg. Avfallsrommet forlates alltid med å slukke lyset og låse døren.

- Spesialavfall:

Alt annet avfall, som oppussingsskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte, og er ikke sameiets anliggende.

Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte.

- Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.

Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.

Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.

Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!

enova

Energiattest



Adresse **Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO**	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323595**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81807728**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **77,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **77,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 677 kWh**



Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bertrand Narvesens vei 47, 0661 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEAB AS
Postboks 2909 Solli
0230 OSLO
info@peab.no

Dato: 15 SEPT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200511219-105 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERTRAND NARVESENS VEI 1 - 53	Eiendom:	128/5/0/0
Tiltakshaver:	Ferd Eiendomsinvest AS	Adresse:	Postboks 34, 1324 LYSAKER
Søker:	PEAB AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 29 (BERTRAND NARVESENS VEI 1-53)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

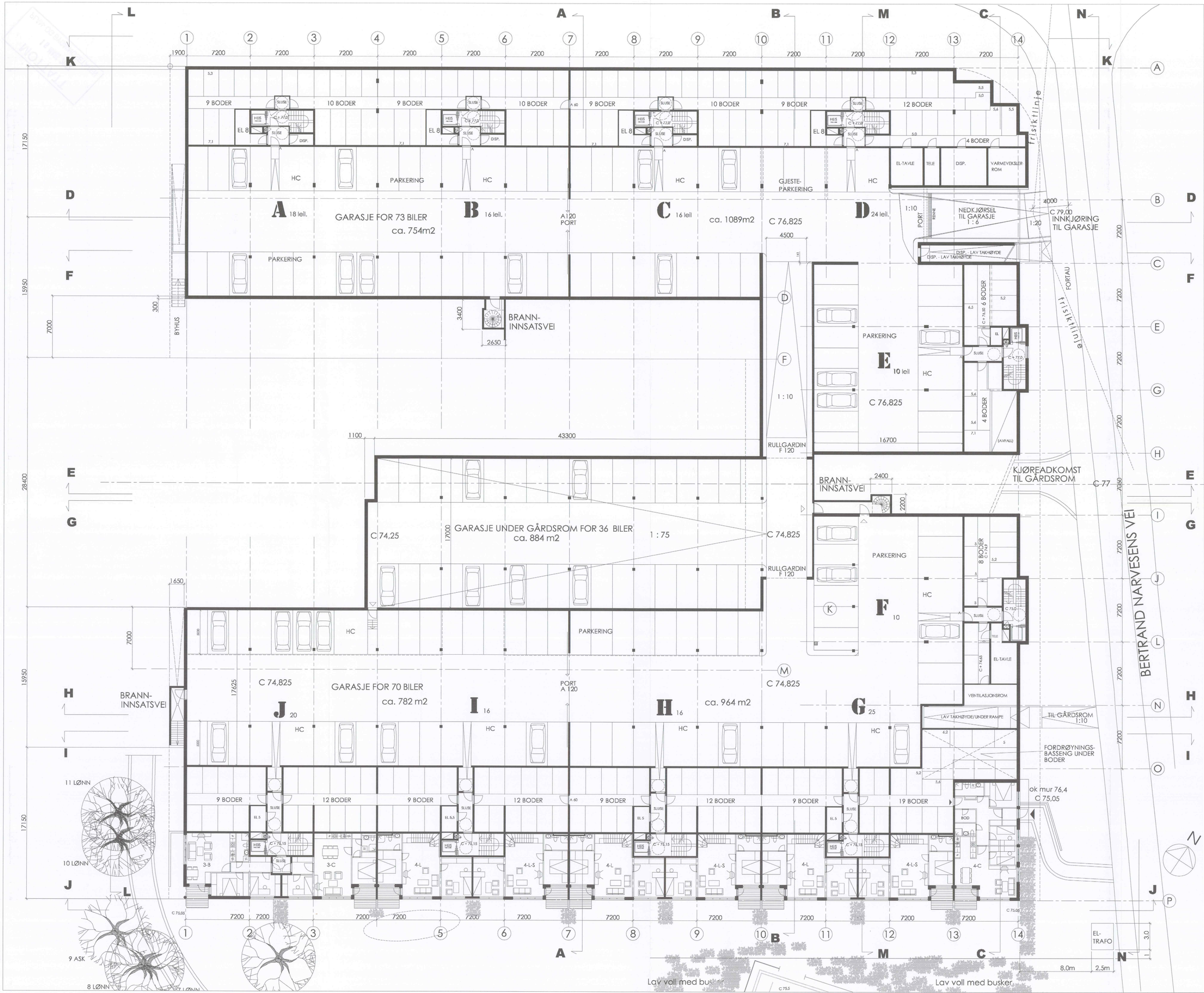
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Ferd Eiendomsinvest AS Postboks 34 1324 Lysaker kop@ferd.no



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		
DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:
PLAN 1. UNDERETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger
KONTROLL: TH
TEGNINGSNR.: **A4-000**
REV.: **C**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no

HOVINVEIEN

20 LØNN
19 ASK
18 LØNN
17 LØNN
16 LØNN
15 EIK
14 LØNN
13 ASK
12 LØNN
11 LØNN
10 LØNN
9 ASK
23 HESTEKASTANJE
21 BJERK
22 BJERK

HAGE / LEK
14 sykler
5 sykler
18 sykler
9sykler
36 sykler under pergola
"midt" 1. etasje +1700
BYHUS I 3 ET.
GANGADKOMST
BRANNINN-SATSVEI
Plen såes til frem til eksisterende terreng
FELLESAREAL
GARASJE UNDER GÅRDSROM
Flaggstang
Opphold
Plass for juletre
lek
NEDKJØRSEL TIL GARASJE 1 : 6
1 : 10
KJØREADKOMST TIL GÅRDSROM
GANG VEI
BERTRAND NARVESENS VEI
frisiktlinje
midt veibane
midt vei
FORTAU
BYGGELINJE
EL-TRAFO
C 78,75
C 75
C 75,5
C 76

VEDLEGG E-4

DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.
02.03.07	INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER TIL GARASJER V/AKSE 6, AKSE I/12 OG AKSE 1/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

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM ENDRING SVRAMMETILLATELSE

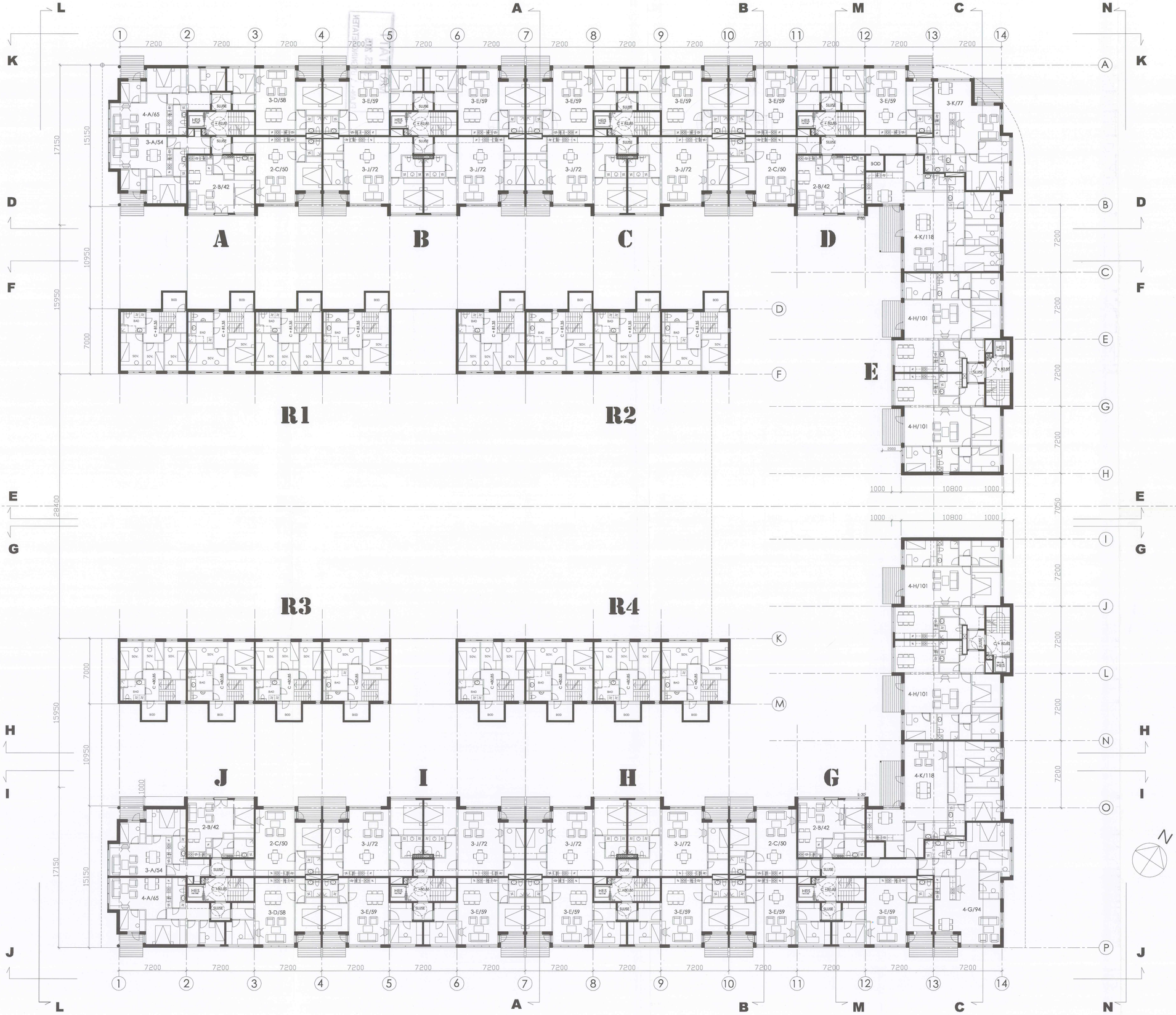
TEGNINGNAVN:
PLAN 1. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger
KONTROLL: TH

TEGNINGSNR.: **A4-001**
REV.: **C**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO,
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/10

VEDLEGG E-5

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

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:

TIEDEMANNSJORDET

HOVINVEIEN 29

G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:

PLAN 2. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

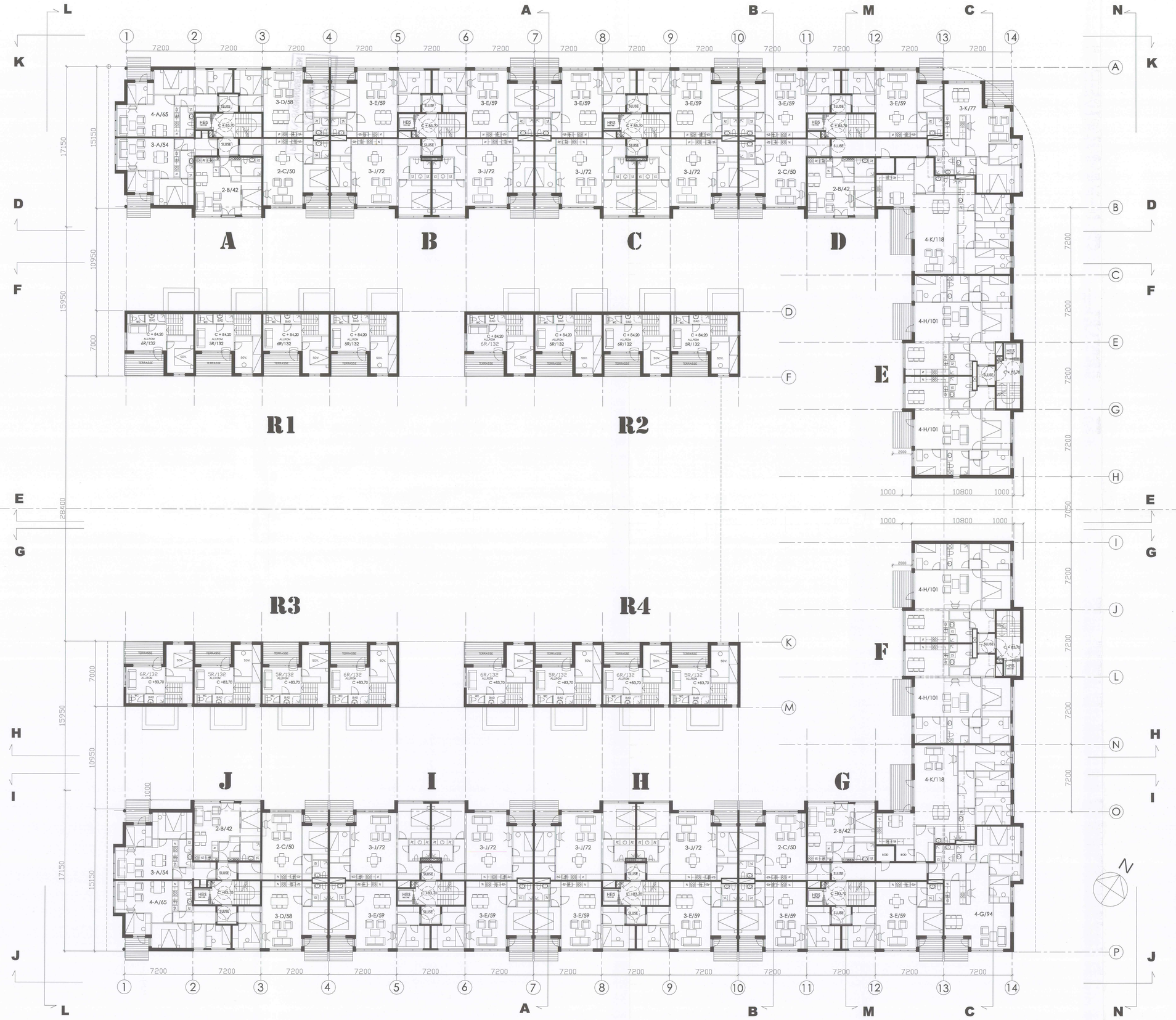
FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger

KONTROLL: TH

TEGNINGSNR.: **A4-002**

REV.: **A**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO,
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/11

VEDLEGG E-6

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

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:

TIEDEMANNSJORDET

HOVINVEIEN 29

G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

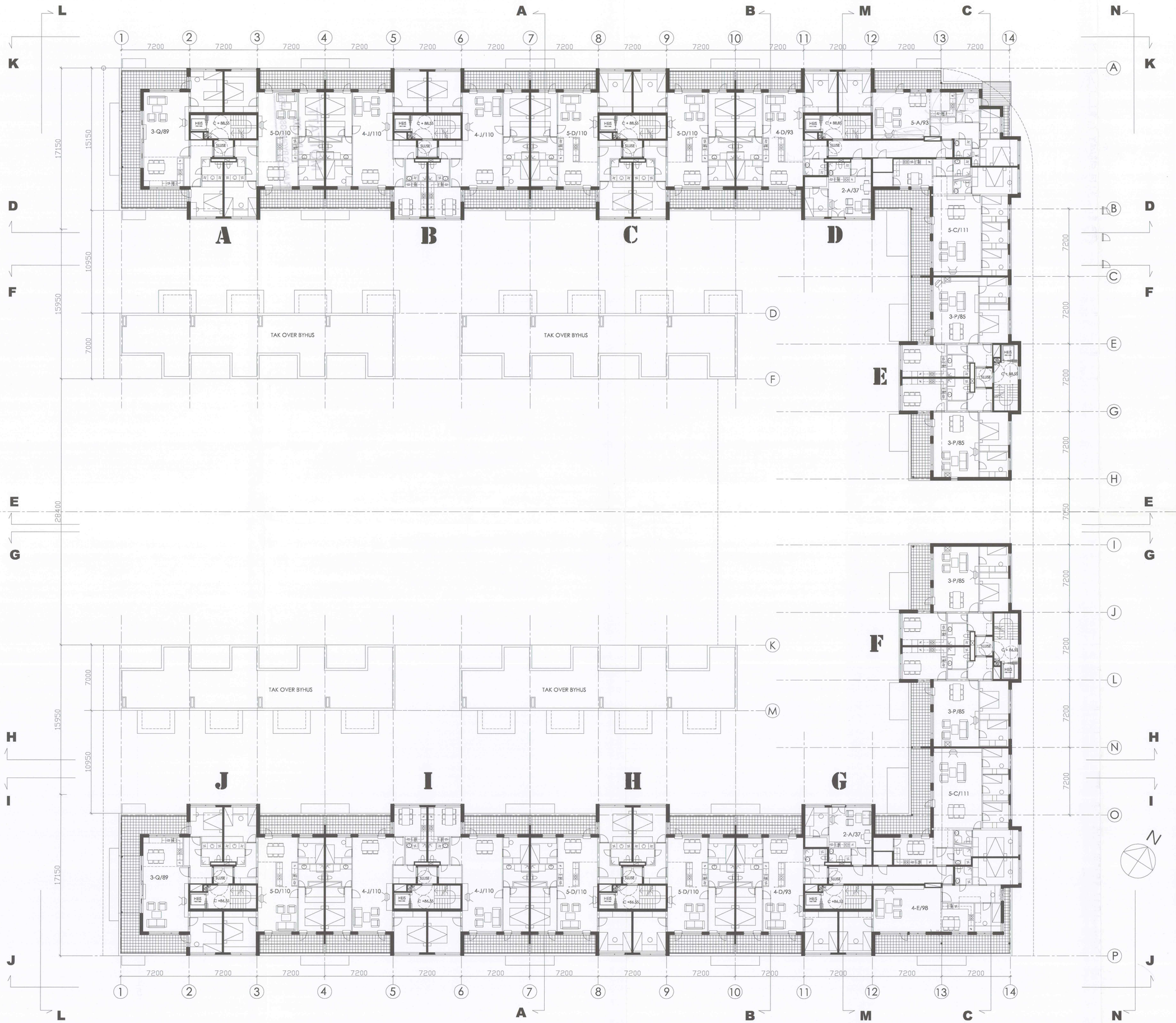
TEGNINGNAVN:

PLAN 3. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÄM
FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger			KONTROLL: TH
TEGNINGSNR.: A4-003			REV.: A

SCALA ARKITEKTERAS

MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/12

VEDLEGG E-7

DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.
19.12.05	INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL	T.H.	A
	I SLUSER/TRAPP		
	STIPLET AVDELING AV KJØKKEN		
	INNTEGNET EGET KJØKKEN I		
	LEILIGHET 4E OG 5A		

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:

TIEDEMANNSJORDET

HOVINVEIEN 29

G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:

PLAN 4. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

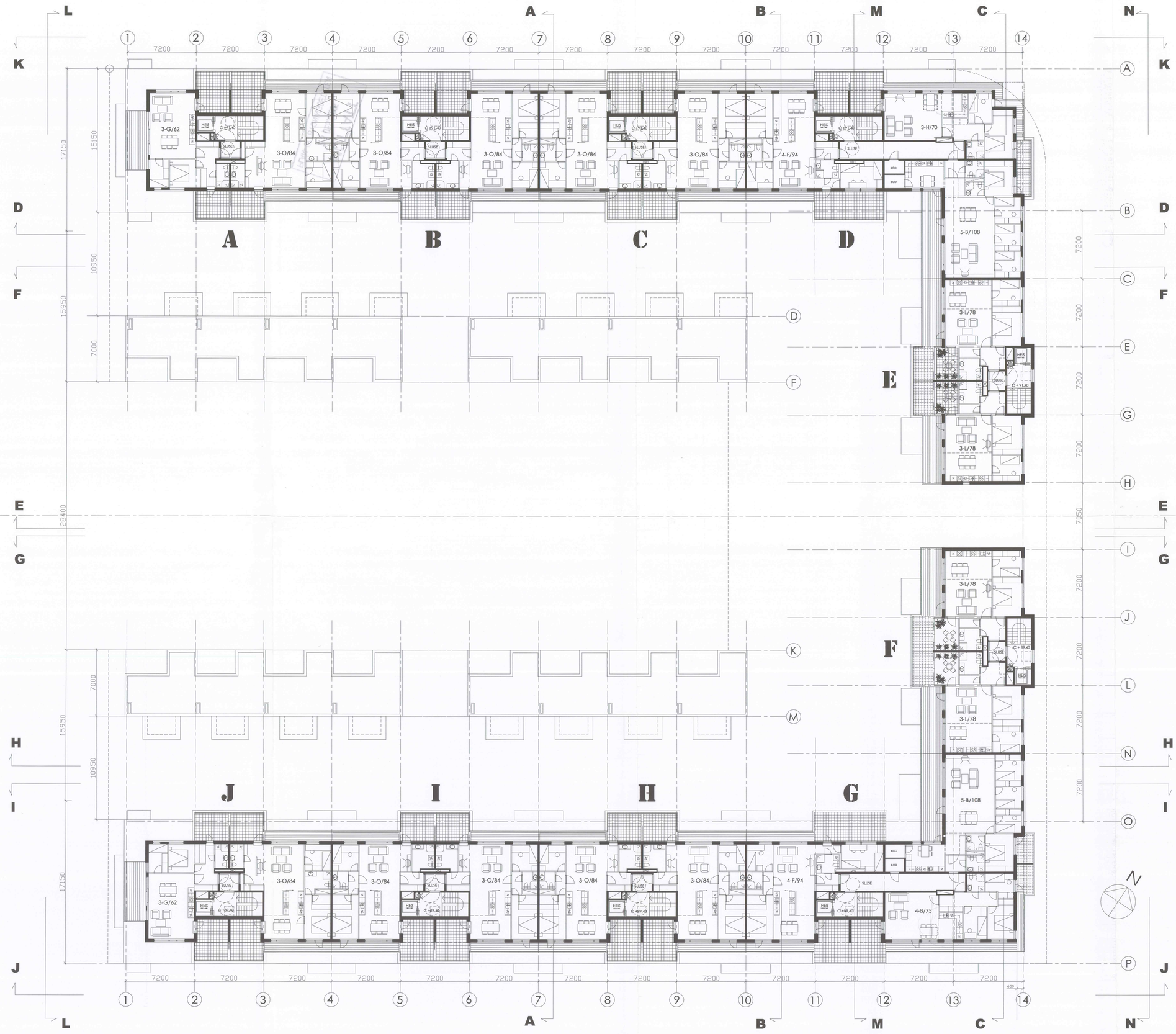
FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger

KONTROLL: TH

TEGNINGSNR.: **A4-004**

REV.: **A**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr: 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/13

VEDLEGG E-8

19.12.05	INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL	T.H.	A
	I SLUSER/TRAPP		
	STIPLET AVDELING AV KJØKKEN		
	INNTEGNET EGET KJØKKEN I		
	LEILIGHET 3H OG 4B		
DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.

FEND eiendom

PROSJEKTNAVN:

TIEDEMANNSJORDET

HOVINVEIEN 29

G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:

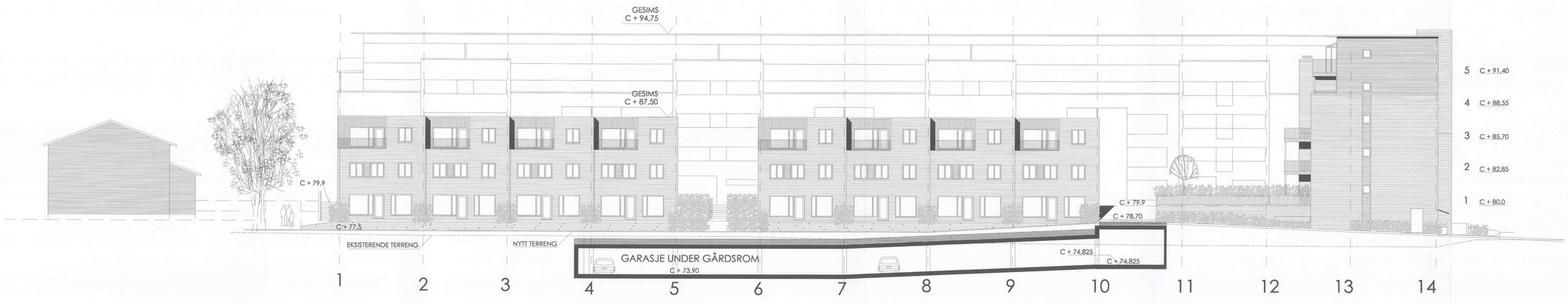
PLAN 5. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM
FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\1tegninger			KONTROLL: TH
TEGNINGSNR.: A4-005			REV.: A

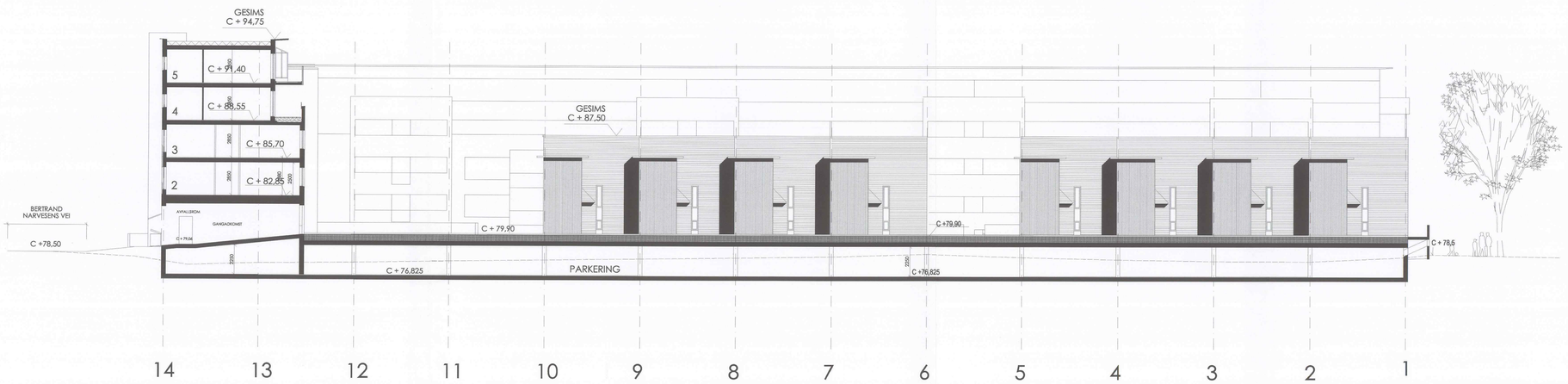
SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO,
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



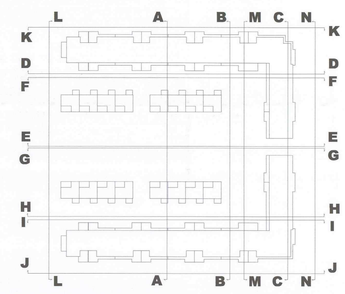
SNITT/FASADER D-D



SNITT/FASADER E-E



SNITT/FASADER F-F



VEDLEGG E-12

DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.
15.08.06	GARASJE U2 ERSTATTET AV GARASJE UNDER GÅRDSROM	ÅM	B
19.12.05	VINDU MED BRANNKLASSE E 30 INNTEGNET I 2 ET.AKSE 12	ÅM	A

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

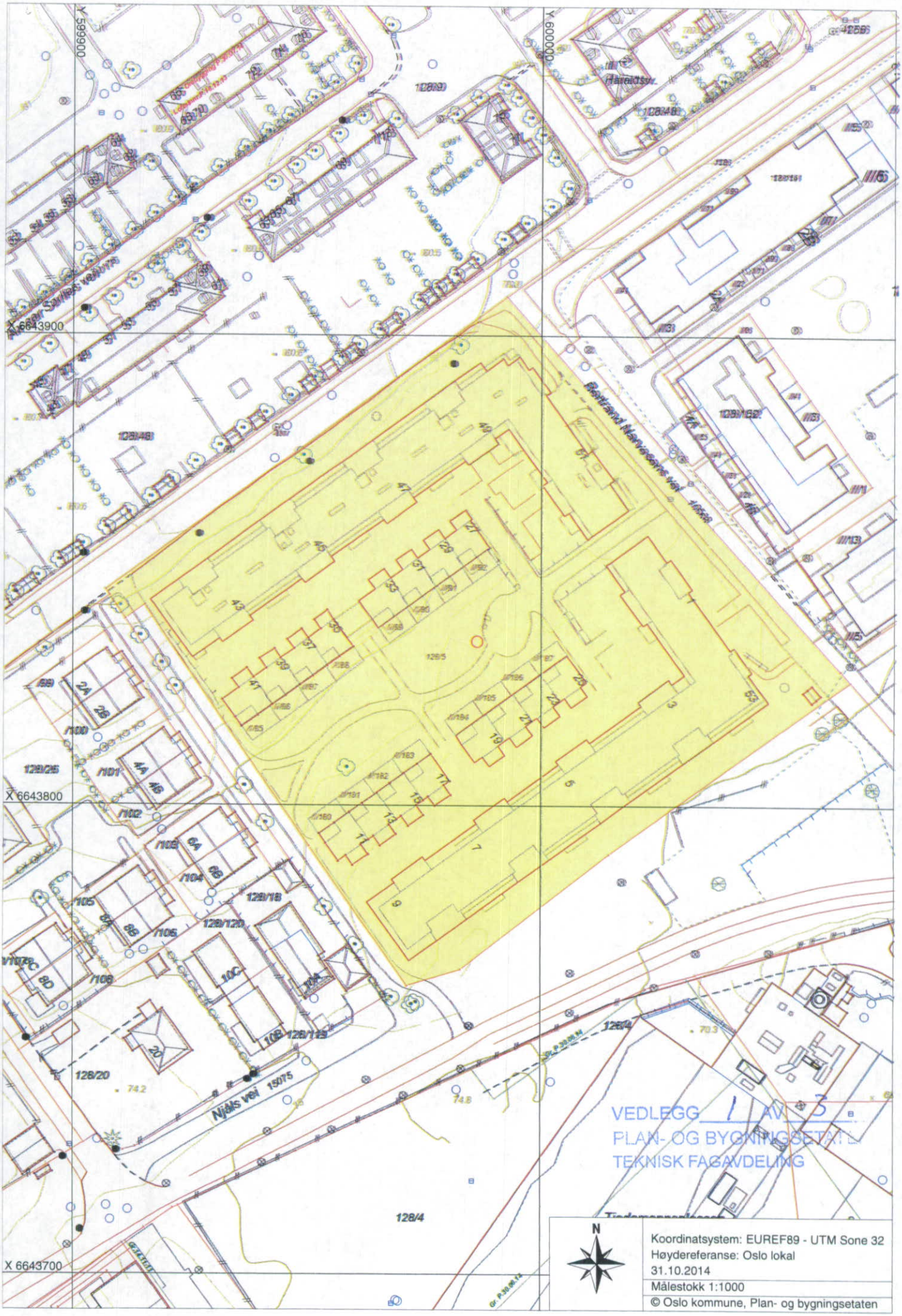
MOTTATT
2 3 AUG. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

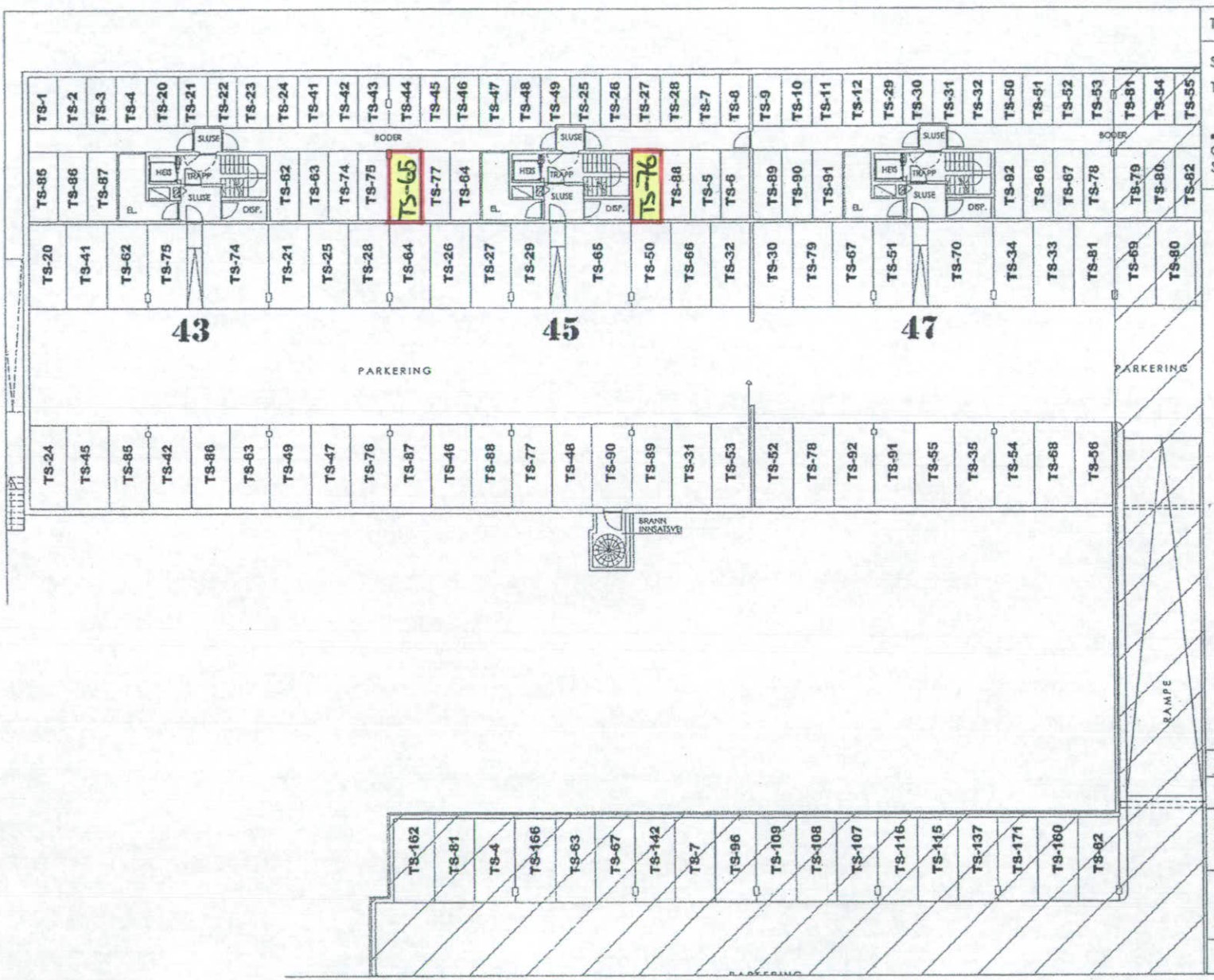
FASE:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:
SNITT/FASADER D-D-, E-E, F-F

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM
FIL: L:\prosjekter\hovinveien 29\tegninger			KONTROLL: TH
TEGNINGSNR.: **A4-152**			REV.: **B**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO,
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no


Y 599900
Y 600000
X 6643900
X 6643800
X 6643700
Bertrand Narvesens vei
Njåls vei 15075
128/20
128/4
128/18
128/120
128/115
128/48
128/49
128/5
128/25
128/52
128/191
128/2
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
31.10.2014
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



TEGNFORKLARING

S-3: SEKSJONSNR. 3

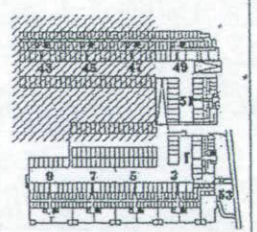
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3

GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

0 3,0m 6,0m 9,0m

MÅLESTOKK

N



SEKSJONERINGSPLAN

TIEDEMANNSJORDET

G.NR. 128, BNR. 5

Bertrand Narvesens vei 1-53

U. ETASJE - DEL 1

MÅL 1:300 Dato 11.05.07

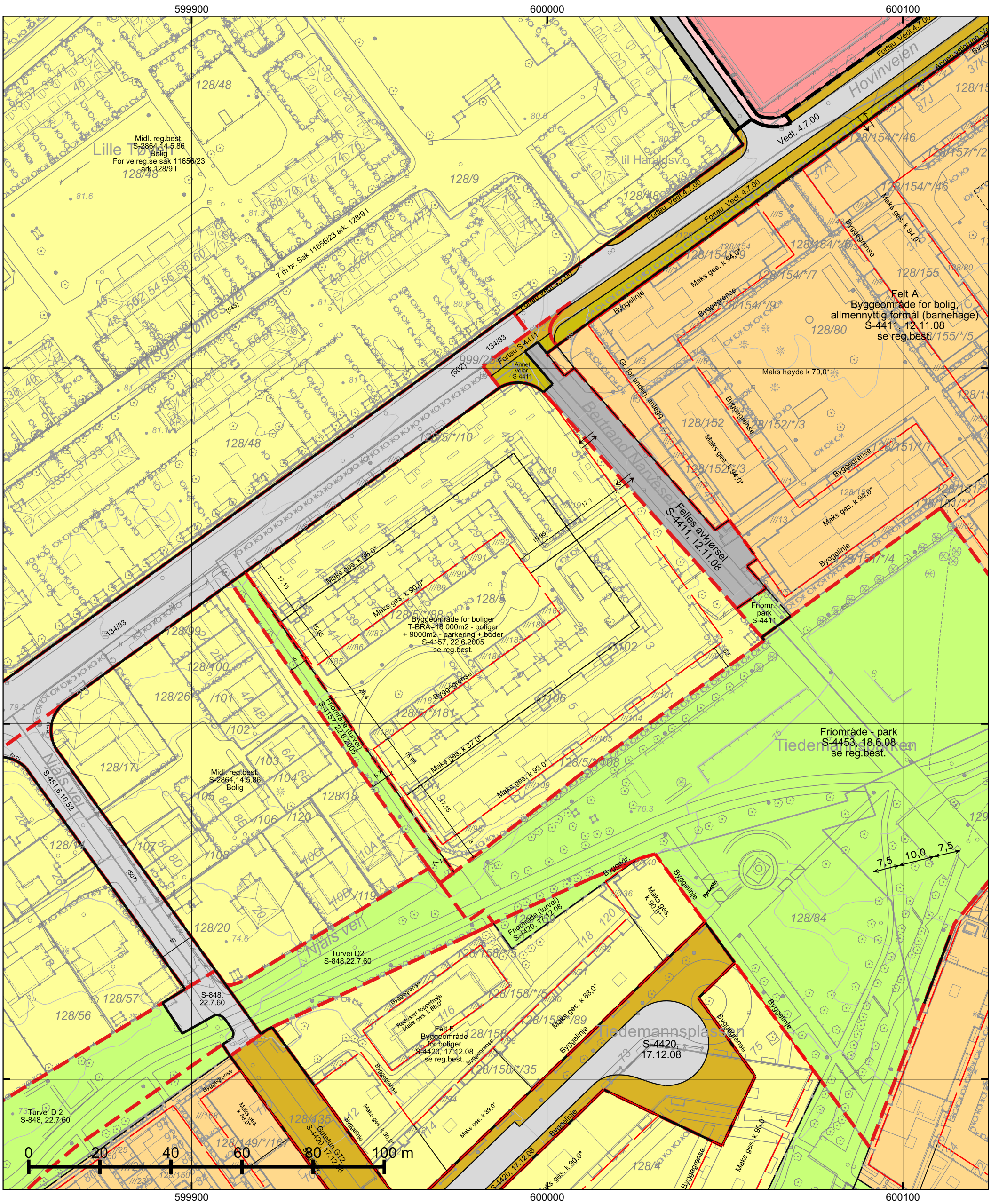
VEDLEGG 2 AV 25

VEDLEGG 2 AV 3

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 3,0m 6,0m 9,0m
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
U. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:300 Dato 11.05.07
VEDLEGG 4 AV 25
PARKERING
KJØREADKOM TIL GÅRDSROM
TS-157
TS-170
S-108
S-105
S-104
S-101
S-100
S-93
KJØKKEN/STUE
VENTILASJONSROM
EL.-TAVLE
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232933/ 86536727

Deres ref.: 41799/ FREDVENT

Adresse: BERTRAND NARVESENS VEI 47

Kommentar:

Gnr/Bnr: 128/5

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

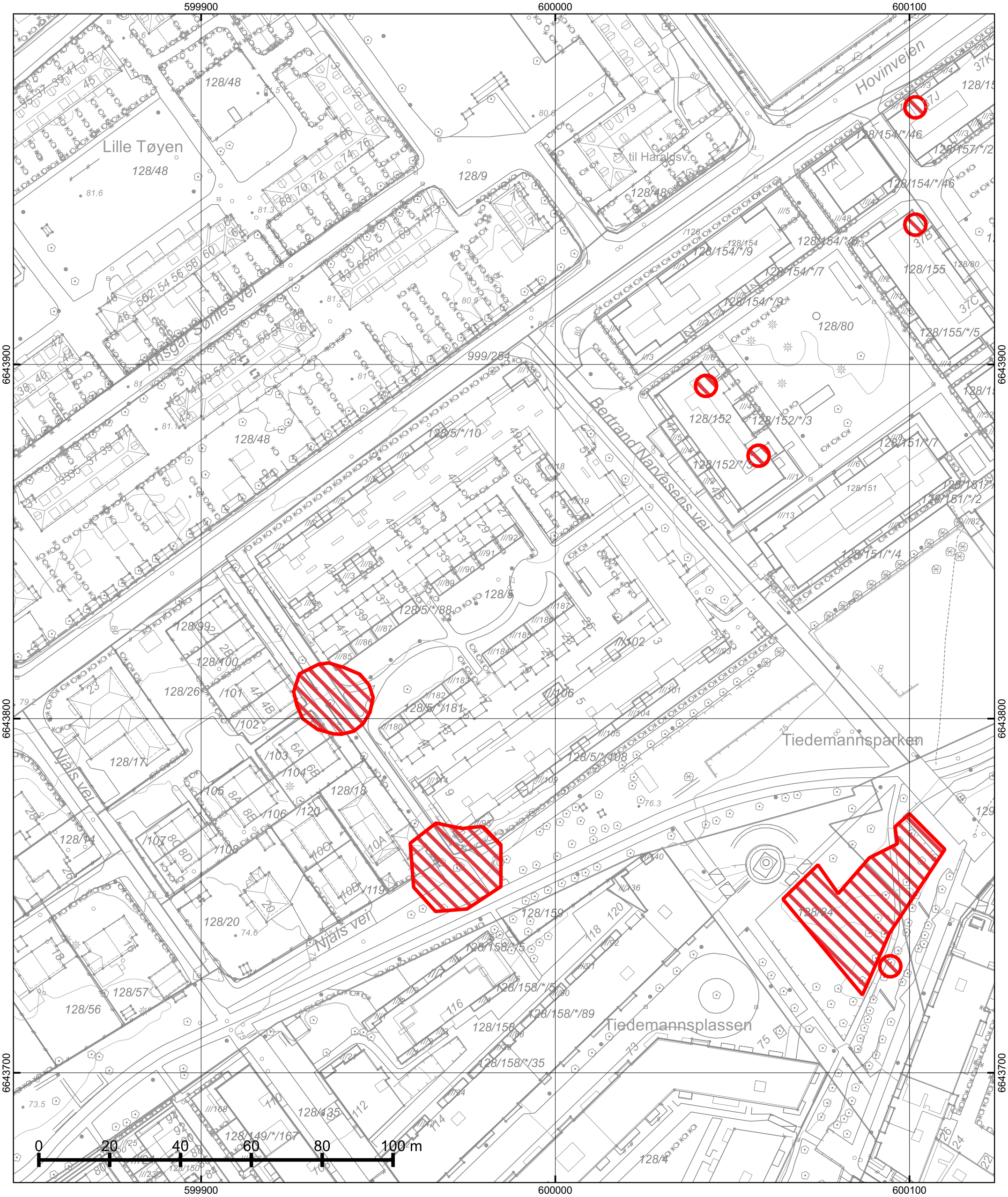
- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

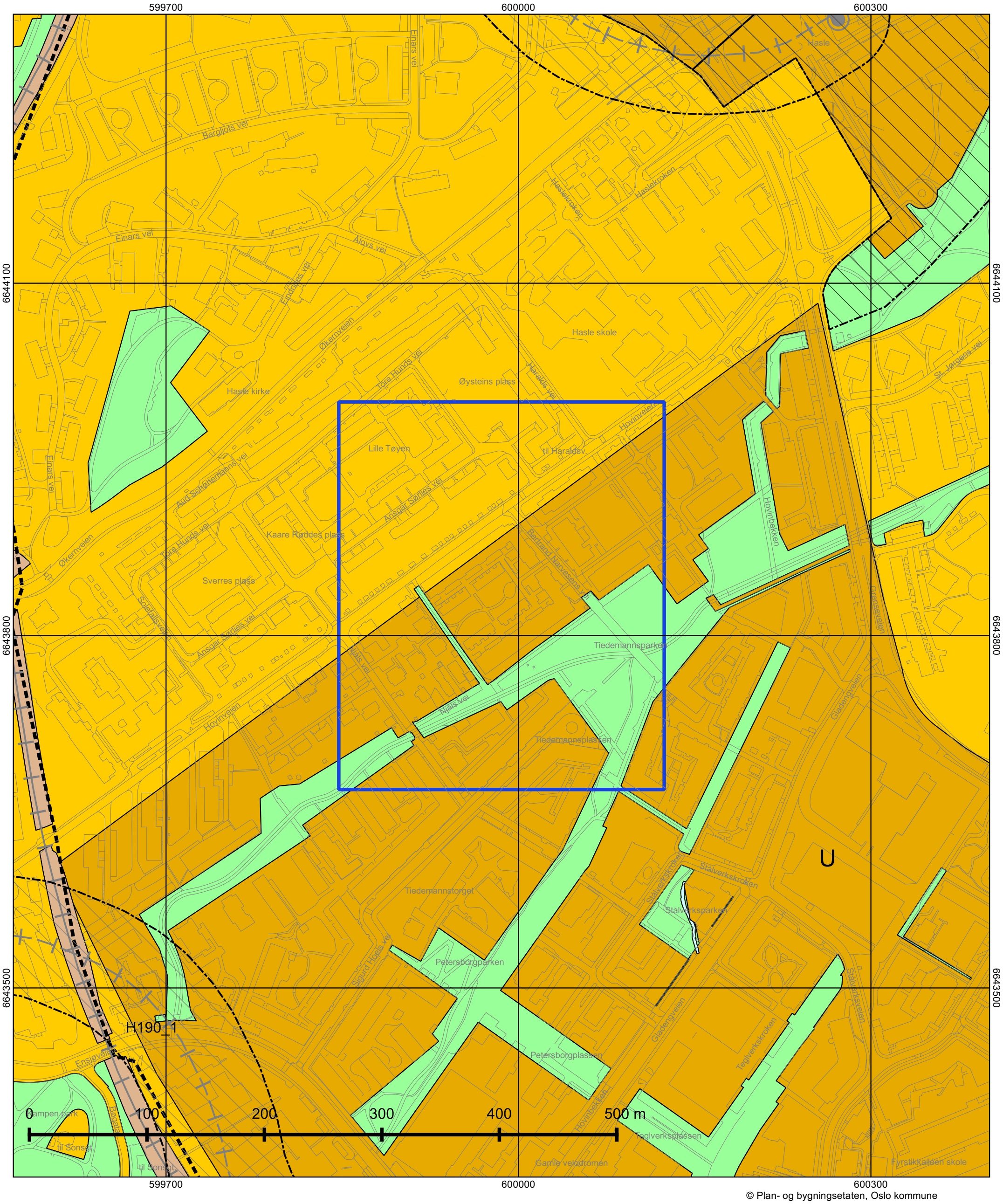
Dato: 24.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232933/ 86536727
Deres ref.: 41799/ FREDVENT
Adresse: BERTRAND NARVESENS VEI 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/5

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232933/86536727
Deres ref.: 41799/ FREDVENT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.07.2026
Kunde: Fredrik Venturelli
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536727
Deres ref: 41799/ FREDVENT

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 128, BNR. 5.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 128, bnr. 5.

GNR. 128 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.10.2007.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

11786 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

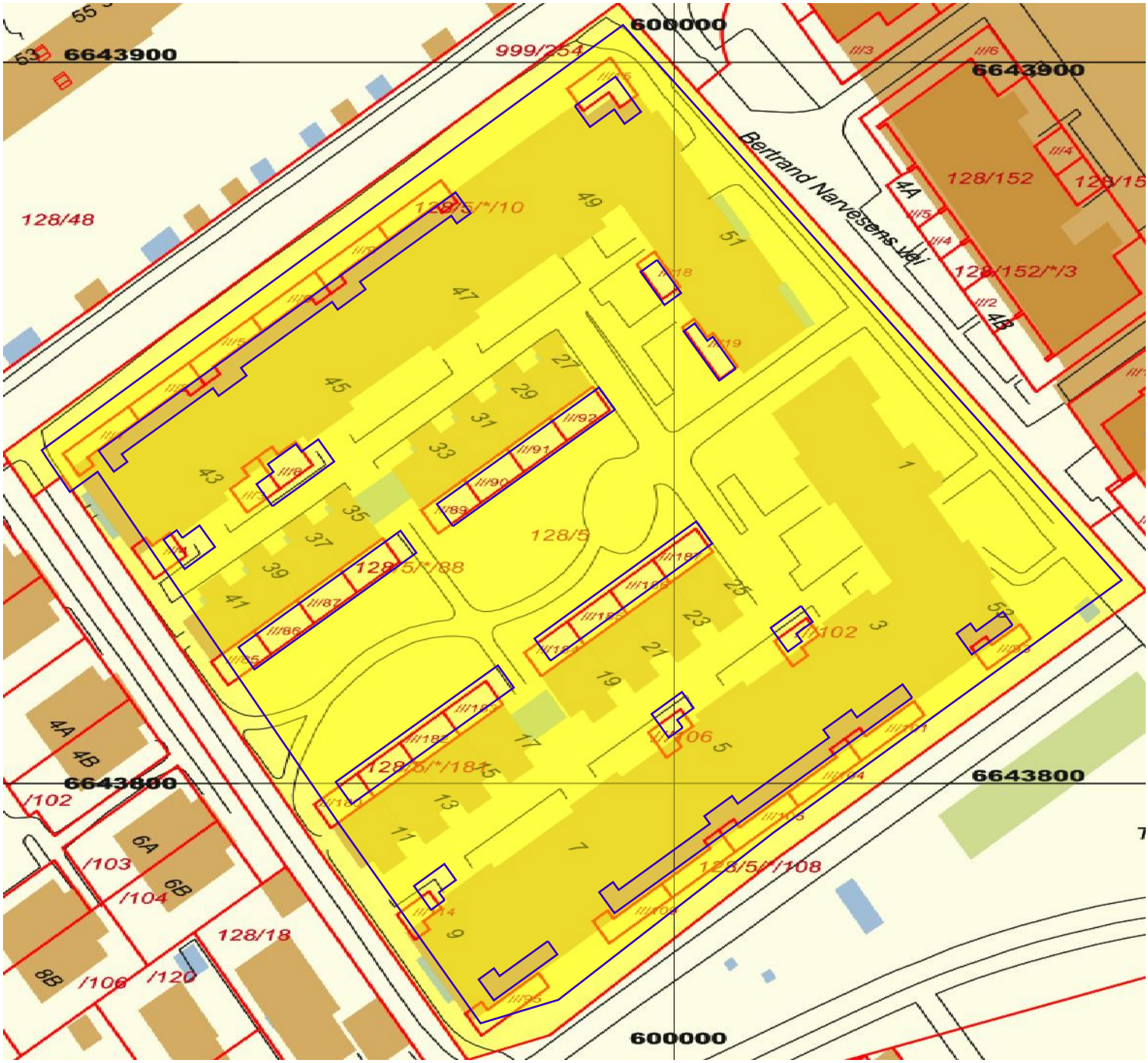
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

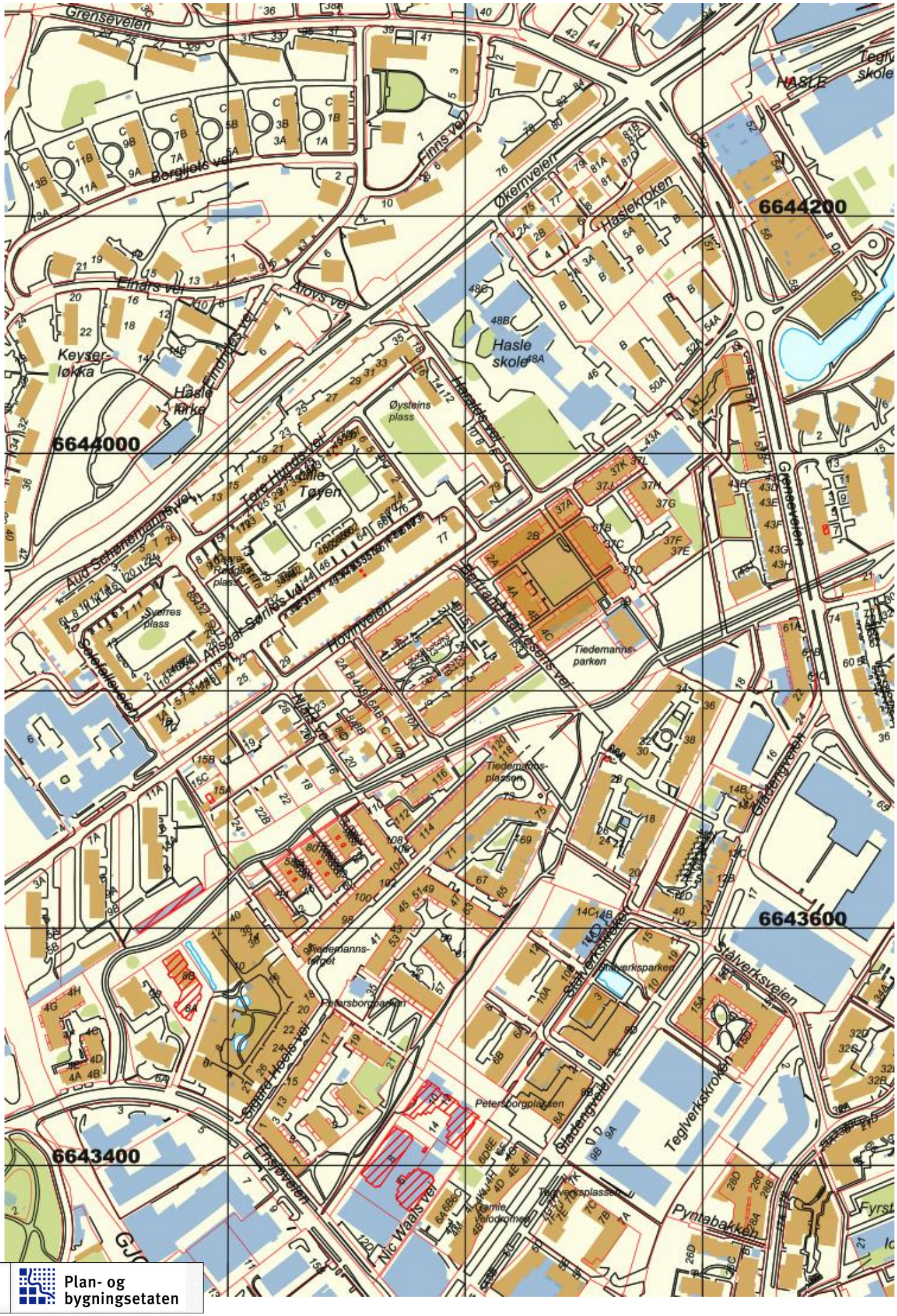
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.