



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 198 578  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 302 516	8 255 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 302 516</b>	<b>8 255 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		536 270	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 441	13 024
Annen driftskostnad		6 965 517	6 580 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 525 228</b>	<b>7 107 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>777 288</b>	<b>1 147 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		174 759	73 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>174 759</b>	<b>73 565</b>
Annen finanskostnad		169	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>174 590</b>	<b>73 565</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		951 878	1 221 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 106	26 047
Sum varige driftsmidler		65 106	26 047
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 106	26 047
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 469	14 819
Andre fordringer		166 265	237 204
Sum fordringer		171 734	252 023
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 540 745	3 752 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 540 745	3 752 379
Sum omløpsmidler		4 712 479	4 004 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 347 868	3 395 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 347 868</b>	<b>3 395 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 347 868</b>	<b>3 395 990</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		313 848	513 841
Annen kortsiktig gjeld		115 869	120 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>429 717</b>	<b>634 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>429 717</b>	<b>634 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580029

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 198 578  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TIEDEMANNBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 917 198 578  
TIEDEMANNNSBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 302 516	8 255 183
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 302 516</b>	<b>8 255 183</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		536 270	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 441	13 024
Annen driftskostnad		6 965 517	6 580 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 525 228</b>	<b>7 107 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>777 288</b>	<b>1 147 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		174 759	73 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>174 759</b>	<b>73 565</b>
Annen finanskostnad		169	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>174 590</b>	<b>73 565</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		951 878	1 221 417
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>



Organisasjonsnr: 917 198 578  
TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 106	26 047
Sum varige driftsmidler		65 106	26 047
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 106	26 047
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 469	14 819
Andre fordringer		166 265	237 204
Sum fordringer		171 734	252 023
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 540 745	3 752 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 540 745	3 752 379
Sum omløpsmidler		4 712 479	4 004 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 347 868	3 395 990
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 347 868</b>	<b>3 395 990</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 347 868</b>	<b>3 395 990</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	313 848	513 841
Annen kortsiktig gjeld	115 869	120 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>429 717</b>	<b>634 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>429 717</b>	<b>634 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>



Organisasjonsnr: 917 198 578  
TIEDEMANNBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7345

TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 21:00 og lukker 15. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7345>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 12. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Digitalt.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon
8. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032



Med vennlig hilsen,

Styret i TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE



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

Styreleder Safurudin Mahic er valgt som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Chuma Hagen og Tore Leirfall er valgt som protokollvitner.

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

4 av 117



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7345 Avdelingsregnskap 2024.pdf
3. 7345 Tiedemannsbyen Petersborgkv SE Revisjonsberetning.pdf
4. Årsrapport 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 20 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 20 000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

For perioden 2025-2027 er styreleder og ett styremedlem på valg. Valgkomiteen har jobbet etter instruks vedtatt på årsmøtet 2023 og foreslått kandidater til styreverv.

#### Valgkomiteens instilling til styreverv

Valgkomiteen har prøvd å nå ut til kandidater via Vibbo, beboernes oppslagstavle på Facebook og "kontaktet tidligere interessenter". Dette har dessverre ikke resultert i noen søknader til styreverv, noe vi anser som synd.

Tidligere styremedlem Teemu, som ble gjenvalgt i fjor, har valgt å fratrukket sitt verv. Uten nye søknader betyr det at styret vil bestå av fire medlemmer i stedet for fem.

Valgkomiteen anser at styret allerede består av medlemmer med relevant og viktig kompetanse for sameiet. Basert på tilbakemeldinger fungerer sammensetningen godt, og reflekterer et balansert og fungerende styre. Selv om styret nå vil ha færre medlemmer, er vi sikre på at de nåværende medlemmene vil kunne videreføre det arbeidet som er nødvendig for sameiets beste.



#### Valgkomiteens innstilling til styreleder: Safurudin Mahic

Safurudin har vært styreleder i sameiet de siste 3 årene. I perioden har Safurudin hatt fokus på god kommunikasjon og transparens, samt viktige områder knyttet til sameiets økonomi, som å redusere kostnader og forbruk, inngå bedre avtaler og lage vedlikeholdsplan. Safurudin mener det er mye som kan gjøres de kommende årene for å proaktivt vedlikeholde de fine byggene våre, og er derfor motivert i å fortsette i rollen som styreleder. Safurudin jobber som IT-konsulent i det daglige.

#### Valgkomiteens innstilling til styremedlem: Simon Solberg

Simon er utdannet siviløkonom og jobber i eiendomsbransjen. Simon har vært nestleder i styret og utfyller styret med komplementerende kompetanse, naturlig nok spesielt knyttet til økonomisaker.

#### Styrets innstilling til valgkomite 2025 - 2027

Ett av medlemmene i valgkomiteen har valgt å fratre sitt verv. Styret foreslår at gjenværende valgkomitemedlem Nadia Thunell gjenvelges. Styret foreslår at Marensius Pettersen suppleres inn som medlem av valgkomiteen.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Safurudin Mahic

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simon Solberg

#### Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Marensius Pettersen
- Nadia Thunell

Sak 7

### Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

Forslag fremmet av:

Alf Olsen

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

#### Saksfremstilling

Per i dag er det ikke installert ventilasjon i alle oppgangene, noe som medfører perioder med dårlig luftkvalitet og lukt. For å bedre inneklimateet og samtidig unngå vannskader ved lufting gjennom eksisterende røykluker,



foreslås det en utredning av ventilasjonsløsninger, inkludert installasjon av regn- og vindsensorer på røykluken i taket.

Det har ved flere anledninger under lufting oppstått vannskader som har resultert i forsikringssaker. En regn/vindsensor vil automatisk lukke røykluken ved dårlig vær, men samtidig tillate lufting når forholdene tillater det. Saksfremstiller har allerede hatt dialog med Branntek, som kan levere en godkjent installasjon for en estimert kostnad på ca. 21 000 kr ekskl. mva.

Som et pilotprosjekt foreslås det at denne løsningen først testes i oppgang 53. Dersom tiltaket viser seg å gi bedre inneklime og reduserte vannskader, kan det vurderes for de øvrige oppgangene.

Som en alternativ løsning til installasjon av regn- og vindsensor på røykluken, foreslås det at styret innhenter en vurdering fra et ventilasjonsselskap for muligheten til å installere mekanisk avtrekk og/eller tilluft i oppgangen innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr.

#### Begrunnelse for vedtaket:

- Bedre inneklime i oppgangene.
- Redusert risiko for vannskader og forsikringssaker.
- Pilotprosjekt gir mulighet for testing før eventuell utvidelse til flere oppganger.

Saksfremstiller ber årsmøtet om å stemme over forslaget.

#### Styrets innstilling

Styret har vurdert saken nøye og er i utgangspunktet positiv til saksfremstillers forslag. Siden tiltaket er i henhold til vedtektene å anse som en oppgradering ønsker styret gjerne å utrede saken nærmere med hensyn på mulighetsrom, forskriftskrav, kvalitet og funksjonalitet. Styret ber sameierne om å stemme på styrets forslag (forslag 3)

#### a)

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

- For Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon
- Mot Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

#### b)

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

1. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre et pilotprosjekt i oppgang 53 med installasjon av regn/vindsensor på røykluken for en kostnad inntil 21 000 kr ekskl. mva. (estimert,  $\pm 20\%$ ). Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

2. Som et alternativ til punkt 1, får styret fullmakt til å innhente vurdering fra et ventilasjonsselskap for mulige tiltak som mekanisk avtrekk eller tilluft, innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr. Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

3. Styret gis fullmakt til å utrede ventilasjon i oppganger uten luftemulighet nærmere og dersom vi anser det som hensiktsmessig gis styret en ramme på 40 000 på å installere en pilot



Sak 8

## Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har over tid jobbet med å få laget en vedlikeholdsplan slik at vi har en oversikt over fremtidig vedlikehold og følgelig kan budsjettere bedre.

Som en del av arbeidet har styret leid inn ekstern takstmann for å gjennomføre en tilstandsvurdering som kan brukes som underlag for vedlikeholdsplanlegging. Tilstandsvurdering ble utført av Aktiva Takst våren 2024 og tilstandsvurderingsrapporten ligger vedlagt.

Styret har også konsultert Heisrådgiveren med hensyn på hvilket vedlikeholdspådrag som forventes på heis.

Med bakgrunn i dette samt allerede kjente vedlikeholdsarbeider legger styret frem styrets kommentarer til tilstandsvurderingsrapporten og en overordnet vedlikeholdsplan.

Det gjøres oppmerksom på at ingen vedlikeholdstiltak er vedtatt.

Forslag til vedtak  
Saken tas til orientering

### Vedlegg

- 5. vedlikeholdsplan.pdf
- 6. tilstandsvurdering.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 900 964	7 950 801	7 774 000	7 824 000
Andre inntekter	3	401 552	304 382	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 302 516</b>	<b>8 255 183</b>	<b>8 224 000</b>	<b>8 024 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-66 270	-63 450	-63 450	-67 000
Styrehonorar	5	-470 000	-450 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	14	-23 441	-13 024	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 205	-19 852	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-304 158	-289 250	-297 000	-306 000
Konsulenthonorar	7	-22 128	-30 930	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 770 582	-1 609 945	-1 215 000	-1 075 000
Forsikringer		-580 916	-529 260	-587 000	-696 000
Kommunale avgifter	9	-1 817 508	-1 646 319	-1 988 000	-2 253 000
Energi/fyring	10	-927 645	-965 880	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 992	-433 992	-448 000	-470 000
Andre driftskostnader	11	-1 089 384	-1 055 429	-1 127 000	-985 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 525 228</b>	<b>-7 107 330</b>	<b>-7 170 450</b>	<b>-7 338 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>777 288</b>	<b>1 147 853</b>	<b>1 053 550</b>	<b>686 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	174 759	73 565	70 000	70 000
Finanskostnader	13	-169	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>174 590</b>	<b>73 565</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>951 878</b>	<b>1 221 417</b>	<b>1 123 550</b>	<b>756 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		951 878	1 221 417		



### TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 917 198 578, KUNDENR. 7345

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	65 106	26 047
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 106</b>	<b>26 047</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 469	14 819
Forskuddsbetalte kostnader		31 775	36 688
Andre kortsiktige fordringer	15	15 142	99 353
Energiavregning	16	119 348	101 163
Feilkonto		0	16 602
Driftskonto OBOS-banken		1 704 617	1 946 847
Sparekonto OBOS-banken		2 836 128	1 727 211
Sparekonto OBOS-banken II		0	61 719
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 712 479</b>	<b>4 004 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 347 868	3 395 990
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 347 868</b>	<b>3 395 990</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 869	120 618
Leverandørgjeld		313 848	513 841
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>429 717</b>	<b>634 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 777 585</b>	<b>4 030 449</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Safurudin Mahic

Simon Jonathan Solberg

Goran Soldo

Mi Le Hagen

Teemu Matias Montell

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 607 164
Garasje	429 444
Bredbånd	425 880
Felleskostn.næring	120 816
Vedl.el-bil lader	97 320
Petersborgshuset	78 120
Elbil-lader	75 500
OBOS Nøkkel	40 320
Leie garasjeplass	26 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 900 964</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigert feilført kreditnota	-16 602
Strøm el-bil	201 764
Vask garasje gebyr	1 400
Opprydding kundereskontro	34
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	600
Tilskudd, Enova	203 156
Utleie	10 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>401 552</b>

**NOTE: 4**

Arbeidsgiveravgift	-66 270
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-66 270</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.

Honorar til valgkomitee for perioden 2023/2024 er på kr 20 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 205.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 378
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 128</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 949
Drift/vedlikehold VVS	-221 717
Drift/vedlikehold elektro	-101 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-401 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-221 489
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-212 591
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 770 582</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 204 073
Renovasjonsavgift	-613 435
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 817 508</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-482 616
Fjernvarme	-445 029
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-927 645</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-16 352
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 999
Annet driftsmateriale	-6 904
Vaktmestertjenester	-298 186
Vakthold	-125 085
Renhold ved firmaer	-279 016
Snørydding	-67 262
Bidrag nabolagshuset, OBOS nøkkel mm	-144 576
Kontor- og datarekvisita	-3 821
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 825
Andre kontorkostnader	-12 986
Vedlikehold biler/maskiner	-876
Kontingenter	-9 300
Bank- og kortgebyr	-6 354
Velferdskostnader	-51 944
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 089 384</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109 881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte fra Gjensidige	56 162
Andre renteinntekter	9
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>174 759</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-169
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-169</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Kostpris	81 399
Avskrevet tidligere	-55 352
Avskrevet i år	-13 024
	13 023

**Gulvvaskemaskin**

Tilgang, 01.03.2024	62 500
Avskrevet i år	-10 417
	52 083

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **65 106**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-23 441**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember, innbetalt i 2025	14 593
Garasje 30109 og 30142 mangler faktura for des og nov, må faktureres i 2025	549
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 142</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 602 336
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 602 336</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	155 005
Fjernvarme	1 566 678
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 721 684</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>119 348</b>
----------------------------	----------------

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

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



## 7345 - Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7345	PA7345	INÆ7345	007	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 151 484	628 664	120 816	0	7 900 964
ANDRE INNTEKTER	188 169	209 827	3 555	0	401 552
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>7 339 653</b>	<b>838 491</b>	<b>124 371</b>	<b>0</b>	<b>8 302 516</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-62 937	-2 174	-1 160	0	-66 270
STYREHONORAR	-446 359	-15 416	-8 225	0	-470 000
AVSKRIVNINGER	-23 441	0	0	0	-23 441
REVISJONSHONORAR	-18 239	-629	-336	0	-19 205
FORR.FØRERHONORAR	-288 860	-9 979	-5 318	0	-304 158
KONSULENTHONORAR	-20 323	-1 559	-246	0	-22 128
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 490 864	-266 806	-12 912	0	-1 770 582
FORSIKRINGER	-551 700	-19 062	-10 154	0	-580 916
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 756 951	-39 509	-21 049	0	-1 817 508
ENERGI / FYRING	-557 117	-363 427	-7 101	0	-927 645
KABEL- / TV-ANLEGG	-433 992	0	0	0	-433 992
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 062 763	-17 668	-8 953	0	-1 089 384
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 713 545</b>	<b>-736 229</b>	<b>-75 453</b>	<b>0</b>	<b>-7 525 228</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>626 108</b>	<b>102 262</b>	<b>48 918</b>	<b>0</b>	<b>777 288</b>
<b>FINANSINTEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINTEKTER	165 969	5 732	3 058	0	174 759
FINANSKOSTNADER	-161	-6	-2	0	-169
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>165 808</b>	<b>5 726</b>	<b>3 056</b>	<b>0</b>	<b>174 590</b>



Tekst	BO7345	PAY345	NÆ7345	007	Sum
<b>RESULTAT</b>	<b>791 916</b>	<b>107 988</b>	<b>51 974</b>	<b>0</b>	<b>951 878</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNBYEN PETERSBORGKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 09:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4FBW7-ES8OG-07335-WA44XY-BC56X-78G08

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

### 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validert <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Safurudin Mahic	2023 - 2025
Nestleder	Simon Jonathan Solberg	2023 - 2025
Styremedlem	Mi Le Hagen	2024 - 2026
Styremedlem	Teemu Matias Montell	2024 - 2026
Styremedlem	Goran Soldo	2024 - 2026
Varamedlem	Tore Leirfall	2024 - 2026

### Valgkomiteen

Eva Kristine Storm Bohnhorst	2024 - 2025
Sofie Nadia Maria Thunell	2024 - 2025

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og under temasideene mye nyttig informasjon for beboere, eksempelvis rutiner ved eierskifte, nøkkelbestilling mm.

### Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie

Sameiet består av 214 seksjoner.

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917198578, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128      145

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

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet eierseksjonssameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige årsmøte i mai 2024 avholdt 9 styremøter, 1 budsjettmøte med forvaltningskonsulenten i OBOS, 1 regnskapsmøte, samt holdt jevnlig møter og dialog med Obos, omkringliggende sameier og leverandører. Varamedlemmer har også vært innkalt til styremøtene.

På styremøter behandles rutinesaker som

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

Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog etter behov.

## Prosjekter/større oppgaver

### *Tiltak vedtatt på årsmøte 2024 knyttet til energisparing*

På ordinært årsmøte i mai 2024 ble en tiltakspakke vedtatt som vil forbedre sameiets energiforbruk samt forlenge levetid på radiatorer. Følgende tiltak har blitt gjennomført høsten 2024

- Installasjon av vannrenseanlegg - utført august 2024 – ca kostnad 180 000 kr
- Reduksjon av temperatur i fellesareal - utført november 2024 – kostnad 0 kr
- Etterisolering av varmesentral - utført november 2024 – ca kostnad 30 000 kr

### *Installasjon av 4G alarm i heiser og brannalarmsentral*

Siden 2G-nettet lenge har vært varslet slukket i 2025, ble det vedtatt å installere 4G alarmer etter anbefaling fra Heisrådgiveren. Samtlige heiser har fått fått installert nye alarmer i juni 2024, og oppgradering til 4G av viderekobling til brannalarmsentral ble utført i september 2024.

### *Avtalegjennomgang eiendomstjenester*

Styret utførte høsten 2024 en større avtalegjennomgang for samtlige eiendomstjenester, og har vedtatt å inngå avtale med Nova Service for skjøtsel, renhold, vaktmestertjenester, garasjevask og snørydding. Disse avtalene starter opp i løpet av 2025 og sameiet vil spare ca 200 000 kr/år på de nye avtalene sammenlignet med tidligere leverandører. Kvaliteten vil følges tett opp for å sikre at kvaliteten ikke forringes.

### *Periodisk elkontroll*

Sikkerhetsforskrifter for sameiets bygningsforsikring krever at det gjennomføres periodisk elkontroll hvert 5. år. Elkontroll ble utført i september 2024 ihht NEK 405-1 og 405-3 og det er avdekt en rekke mindre alvorlige avvik som bør utbedres. Avvikene utbedres ila 2025.

### *Periodisk heiskontroll*

Det er lovpålagt å gjennomføre en heiskontroll hvert 2. år. Norsk Heiskontroll gjennomførte denne i september 2024 og det er avdekt en rekke mindre alvorlige avvik. Otis har jobbet



med å utbedre avvik våren 2025 og alle avvik er lukket.

### *Tilstandsvurdering*

Tilstandsvurdering av sameiets bygningsmasse ble utført på oppdrag fra styret våren 2024. Styret har jobbet sammen med Aktiva Takst med etterarbeid i forbindelse med levert rapport, og har framlagt dette for sameiet. En kopi av tilstandsvurderinga og styrets vurderinger ligger vedlagt årsrapporten.

### *Betongundersøkelse i garasjen*

Pga hyppig bruk av garasjen på vinteren, drar biler med seg salt inn til garasjen. Dette saltet kan forringe og korrodere armatur og således svekke bæreevnen til veggene. En betongundersøkelse ble i tilstandsvurderingsrapporten derfor anbefalt som tiltak. Styret valgte derfor å gjennomføre en betongundersøkelse sammen med Obos Prosjekt for å vurdere tilstand og mulige tiltak. Rapporten fra betongundersøkelsen foreligger april 2025, og styret vurderer videre tiltak.

### *Forhandling av forsikringsavtale*

Sameiets bygningsforsikring har hatt vesentlig premieøkning og styret har i løpet av høsten 2024 jobbet med å reforhandle forsikringsavtalen. Etter justering 01.01.2025 skulle kostnad på forsikring opprinnelig beløpe til 690 000 kr, men styret har forhandlet dette ned til 550 000 kr med ny forsikringsleverandør.

## **Andre oppgaver styret har hatt i perioden**

- Hatt løpende kommunikasjon og oppfølging av tjenesteleverandører av forskjellige typer lovpålagt kontrollvirksomhet knyttet til sprinkleranlegg, brannvarslingssystem og røykluker samt andre former for drift og vedlikehold som rørleggere og elektrikere, vaktmester og renholdspersonell
- Fulgt opp årlig sjekk av vannkvalitet i internt fjernvarmenett
- Fulgt opp service på fjernvarmesentral og feil meldt i forbindelse med fjernvarme
- Fulgt opp utfordringer enkelte har hatt med ellading
- Gjennomført avregning for Schuko-ladere og revidert priser på Schneider-anlegget
- Fulgt opp naboklager og laget rutiner for håndheving av husordensregler
- Gjennomført 3 vernerunder
- Rekvirert tilstandsvurderingsrapport fra Aktiva Takst
- Gjennomført høstfest
- Gjennomført årlige rutiner som containerbestilling, opprydding av sykler mm
- Fulgt opp service på dørmiljø og innmeldte avvik
- Meldt inn reklamasjoner knyttet til fellesarealer til Skanska og fulgt opp disse
- Fulgt opp eierskifter og nye beboere
- Fulgt opp skadedyrkontroll

## **Retningslinjer for styrearbeid**

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



## Kommunikasjon

Styret kan kontaktes via Vibbo eller e-post på [petersborgkvartalet@styrommet.no](mailto:petersborgkvartalet@styrommet.no)

Siden forrige årsmøte har styret

- mottatt 2277 e-poster og sendt 1839 e-poster
- besvart 322 henvendelser på Vibbo
- lagt ut 45 nyhetsposter i Vibbo

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

I temasidene i Vibbo finnes mye informasjon som beboere jevnlig etterspør, eksempelvis rutiner for eierskifte, reklamasjon, nøkkelbestilling, vedlikehold mm. Styret benytter også Vibbo til å kommunisere med våre beboere og leietakere og legger jevnlig ut nyheter. Styret sender SMS til våre beboere når det er behov for å sikre at informasjonen kommer ut raskt, eller at styret ikke kommer i kontakt med beboere pr e-post.

## ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

### Vaktmester

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

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

### Renhold

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

### Snørydding

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

### Parkering

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

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



## Utleie av egen bolig

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

## Avtale om energiservice

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

OBOS krever inn og avregner kostnader for fjernvarme. Kostnader for fjernvarme fastsettes basert på fjorårets forbruk og faktureres a konto sammen med øvrige felleskostnader. Techem avregner faktisk forbruk for forgående år per 01.01 og sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig vil bli avregnet på felleskostnader, typisk på faktura for felleskostnader for juni eller juli.

Techem kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt a konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte.

Seksjonseiere kan benytte Techem sin Beboer App eller webløsning for å følge med på eget forbruk av fjernvarme og varmtvann. Med dette systemet vil mange kunne øke sin bevissthet over eget energiforbruk. Forhåpentligvis kan dette bidra til besparelser som både gir lavere felleskostnader og samtidig er et viktig miljøtiltak.

## Brannsikkerhet

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

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

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

## Feilalarmer og alarmoverføring

Dersom alarm er utløst ved feil må alarmen nullstilles på brannmannspanelet i oppgangen. Brannvarslingssystemet overfører til alarmsentral hos Avarn og vekter rykker ut dersom brannalarm ikke nullstilles i løpet av 5 minutter. Det står instruks ved siden av brannmannspanelet på hvordan man nullstiller alarmen. Ved feilalarm som fører til utrykning fra vekterselskap vil seksjonseier bli fakturert for utrykningskostnad. Det er derfor viktig at



alle setter seg inn i instruks for nullstilling av anlegget ved feilalarm. Instruksen står hengt opp ved siden av hvert brannmannspanel i hver oppgang.

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

I september 2024 ble det gjennomført årlig service og test av anlegget. Styret har utbedret avvik meldt inn etter kontroll av brannvarslingssystemet, deriblant bytte av ymse batterier og reparasjon av magnetholdere på branddører i fellesarealer.

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

### *Branninstruks*

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

### *Rømningsveier*

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

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

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

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

**Boligperm/FDV og vedlikehold**

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

Det er svært viktig at hver enkelt seksjonseier setter seg inn i hvilke vedlikeholdsrutiner som må følges for egen seksjon, og til hvilke intervaller. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet er nedfelt i eierseksjonsloven, og mangel på vedlikehold av egen bruksenhet som medfører skader på fellesarealer eller andre bruksenheter vil i henhold til eierseksjonsloven være seksjonseiers erstatningsansvar. Informasjon om vedlikeholdsrutiner og intervaller finnes i Boligpermen. Det oppfordres sterkt at seksjonseiere informerer leietakere om vedlikeholdsrutinene, samt at vedlikeholdsrutiner som leietaker må utføre legges inn som vedlegg i utleieavtalen. Det finnes informasjon i temaside i Vibbo hvordan man får tilgang til Boligpermen.

**TV og internett**

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

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

**Renovasjon og avfallshåndtering**

Sameiet har 1 rekke med søppel- og papircontainere utenfor oppgang 57 og 1 rekke utenfor oppgang 59. Det har tidvis vært problemer med fulle søppelcontainere og hvor beboere har hensatt søppel - spesielt beholderne for papp som blir overfylte. Vanligvis er det rom i den andre rekke med containere. Alle bes om å ikke hensette søppel, da dette tiltrekker fugler og skadedyr som mus og rotter. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester i forbindelse med hensatt papp og søppel.

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

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

**Ventilasjon**

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

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



## **Innbrudd og hærverk**

Sameiet har sammen med våre nabosameier dessverre vært plaget med innbrudd.

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

Forbedret overvåkingsløsning blir installert i løpet av 2025.

## **Bakgården**

Styret jobber for at bakgården skal være en hyggelig møteplass, og det har blitt satt opp plantekasser utenfor lekestativet. Grøntgruppen har også bidratt til å ordne med beplanting rundt sjaktene vi har i bakgården. Ellers har både vaktmester, gartner og leverandør for snømåking og feiing sørget for at vi har en fin og velholdt bakgård.

## **Nøkler og dører**

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

Det er inngått avtale med KXNG som utfører service og vedlikehold på sameiets dørmiljø og dørautomatikk.

Seksjonseiere bestiller fysiske nøkler gjennom bestillingsløsning som det er linket opp til fra Vibbo. Info om dette finnes i temasider i Vibbo. Når styret mottar bestilling, sendes dette til produksjon hos vår systemnøkkelleverandør, og leverandøren utleverer nøklene til seksjonseier.

## **Ladeanlegg for elbil**

Sameiet har et ladeanlegg for elbiler som baserer seg på 400V 22kW ladere. Lading kan startes og stoppes via app eller RFID-brikke. Hver parkeringsplass som har installert lader betaler en månedlig abonnementskostnad for ladeanlegget.

Dersom man har en parkeringsplass uten lader, kan dette ettermonteres og informasjon om bestilling av ettermontering står på temasider i Vibbo.

Styret justerer kostnad per kWh som skal dekke kostnader til drift av anlegg samt strømpris og nettleie.

Anlegget oppleves som relativt stabilt, men slike anlegg får i ny og ne noen problemer, og erfaringsmessig tar det typisk noe tid før leverandør utbedrer feilen. Beboere bes om å være tålmodige ved slike driftsavbrudd.

Styret gjennomfører årlig manuell avregning for gjenværende 10 Schukoladere.

## **Skadedyr**

Sameiet har avtale om fortløpende skadedyrbekjemping med Pelias. Vi har skjeggkre i bygningsmassen. Nulltoleranse, det vil si fjerning av alle individer, er ifølge etablert



kunnskap vanskelig, men ved å holde bestanden på et lavt nivå reduseres spredningsfaren.

Pelias setter ut gift i fellesområdene for å begrense spredning og det blir satt ut limfeller i samtlige bodområder og oppganger for å kartlegge og overvåke omfanget, og Pelias rapporterer om et lavt nivå.

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

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

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

## **Avtaler**

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

Styret jobber jevnlig med å vurdere eksisterende avtaler med hensyn på pris og kvalitet og innhenter ved behov tilbud fra nye leverandører. Dette har vist seg å være svært fordelaktig for å holde kostnader nede og å vesentlig styrke økonomien til borettslaget.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret inngått følgende avtaler:

- Ny avtale med ENWA på service av vannrensesystem
- Ny avtale med Nova Service på eiendomstjenester, avsluttet eksisterende avtaler
- Ny avtale med Protector Forsikring på byggforsikring, avsluttet eksisterende avtale med Gjensidige

## **Garasjeport**

Garasjeporten fjernåpnes via Unloc og alle beboere får automatisk tilgang til garasjeport i Unloc når OBOS har registrert overtakelse. Det utføres årlig service av garasjeporten for skifte av slidedeler som fjærer, ruller, vaiere, kretskort og motor. Service ble utført i januar 2025. Når garasjeporten ryker i helgene kan vi ikke la porten stå åpen gjennom helgen på grunn av fare for innbrudd, og derfor kan noen av reparasjonene bli ekstra dyre. Vi oppfordrer derfor alle beboere om å være forsiktige med den manuelle åpne- og lukkemekanismen.

## **Nærområdet**

Styret har fulgt opp nabovarsler og hatt konstruktiv dialog med utbygger av Ensjøpark prosjektet. Oslo kommune og tomteeier har blitt enige om fortløpende utbygging av parkdrag mellom oss og Ensjøparken etter at boligblokkene er ferdig oppført i 2025.

## **Høstfest**

Styret gjennomførte i august en høstfest i bakgården der det dukket opp over 100 store og små. Styret hadde organisert grill, mat og drikke, sukkerspinn og hoppeslott til barna. Arrangementet ble en stor suksess og skal gjentas i august 2025. Info om dette kommer på Vibbo.

**Naboklager og konflikter**

De naboklager og konflikter som har vært i sameiet er blitt fulgt opp, og de fleste av konflikter har løst seg etter samtaler med de involverte.

**Reklamasjoner**

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

**Vedlikehold av bygningsmassen**

Styret har jobbet med å få en oversikt over tilstanden på bygningsmassen ved å utføre en tilstandsvurdering av takstselskap. Tilstandsvurderingen tilsier at sameiet vil ha både større og mindre vedlikeholdskostnader de neste 5 til 10 årene. Tilstandsvurdering, samt styrets kommentarer er framlagt som egen orienteringssak på årsmøtet.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 3859740-1.2. Forsikringen er en fullverdiforsikring som dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på e-post [petersborgkvartalet@styrerrommet.no](mailto:petersborgkvartalet@styrerrommet.no). Styret melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat på kr 951 858 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Driftsinntekter for 2024 er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet får inntekter gjennom avregning på ladeanlegg som ikke budsjetteres.

Kostnader for kommunale avgifter er lavere enn budsjettert (kr 170 492). Installasjon av vannmåler gjør at kommunale avgifter avregnes på faktisk forbruk. Beboere er mer bevisst på kostnad rund eget vannforbruk og sløser ikke vann. Innsats fra 210 seksjoner på å senke eget vannforbruk har en enorm påvirkning og styret oppfordrer seksjonseiere til å fortsette den gode innsatsen.

Kostnader for drift og vedlikehold for 2024 er høyere enn budsjettert (ca kr 550 000). Grunnen til differansen er todelt. Budsjett tar ikke høyde for vedtak som ble fattet av ordinært årsmøte i mai 2024, siden budsjettet ble vedtatt november 2023. Dette gjelder tiltakspakke for ENØK (kr 250 000). I tillegg påløp ekstraordinære driftskostnader for installasjon av nye 4G heisalarmer og brannalarm siden 2G nettet er meldt slukket i 2025 (kr 170 000), gjennomføring av tilstandsvurdering (kr 75 000) og gjennomføring av periodisk elkontroll ihht sikkerhetsforskrift fra forsikring (kr 55 000). Tiltakene vedrørende energibesparing vil vi se effektene av i løpet av 2025.

Totalt sett har styrets fokus vært å senke kostnader gjennom leverandørbytter og andre varige tiltak som bidrar til bedre økonomi for sameiet de neste årene. At avvik på driftsresultat opp mot budsjett som følge av alle ikke-budsjetterte tiltak i løpet av 2024 er såpass lavt er derfor styret veldig fornøyd med. Det positive driftsresultatet bidrar til at sameiet bygger opp en sunn egenkapital for fremtidig vedlikehold.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 347 868.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Generelt

Budsjettet for 2025 reflekterer et ønske fra styret å styrke sameiets egenkapital ved utgangen av perioden for å sikre dekning til relativt kostbare vedlikeholdsarbeider de kommende årene. Det vises til egen orienteringssak vedrørende vedlikeholdsplan fremlagt på årsmøtet. Kostnadsbildet er også vesentlig økt som følge av generelt høy inflasjon og KPI og ekstraordinære økninger på renovasjon og vann- og avløpsgebyrer. Styret mener derfor det er viktig å ha god arbeidskapital for at sameiet skal slippe å ta unødig kostbare lån til drift og vedlikehold av sameiet de kommende årene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4% for renovasjon og 15,8% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, og det er ikke vedtatt at Norgespris vil gjelde et sameies fellesinstallasjoner, eksempelvis våre elbilladere. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Budsjettet post for forsikring baseres på tall meldt av tidligere forsikringsleverandør. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 9,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet. I praksis kommer sameiets virkelige kostnad for 2025 til å være ca 130 000 kr lavere som følge av bytte av leverandør. Dette ble ikke budsjettet inn siden denne avtalen ikke var klar når budsjett ble vedtatt i november 2024.

### Drifts- og vedlikeholdskostnader

Sameiet utfører i løpet av 2025 bytte på en del leverandører og gjennomfører en del vedlikeholdstiltak for å blant annet lukke åpne avvik på heiser. Styret forventer at det vil være noe negativt avvik på denne posten opp mot vedtatt budsjett.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer med en konsumprisøkning på 3,5%. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Som følge av vesentlig innsats fra styret for å redusere kostnader de siste årene og med bakgrunn i budsjett, er det ikke vedtatt endringer i felleskostnader for året 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## VEDLIKEHOLDSPLAN 2026 – 2032 OG STYRETS KOMMENTARER TIL TILSTANDSVURDERINGSRAPPORT UTARBEIDET AV AKTIVA TAKST

Med bakgrunn i utført tilstandsvurdering av Aktiva Takst og Heisrådgiveren, samt kjente tekniske vedlikeholdstiltak legger styret frem denne overordnede vedlikeholdsplanen til orientering for seksjonseierne. Det gjøres oppmerksom på følgende

- stipulerte kostnader i tilstandsvurderingsrapporten inkluderer også kontroll- og serviceavtaler som sameiet allerede har og som inngår i dagens drifts- og vedlikeholdsbudsjetter, eksempelvis punktet vedrørende personheiser. De stipulerte kostnadene må derfor anses som en kumulativ sum av eksisterende drifts- og vedlikeholdsutgifter og et sett med vedlikeholdstiltak i tillegg som anbefales gjennomført som er basert på anbefalte vedlikeholdsintervaller og erfaring
- ingen vedlikeholdstiltak er vedtatt

### Oppsummering av punkter og stipulerte kostnader i tilstandsvurderingsrapporten

		# punkter	Stipulert kostnad av takstmann	
<b>Sum høy prioritet</b>	0-1 år	12	kr	350 500
<b>Sum middels prioritet</b>	2-5 år	11	kr	5 538 300
<b>Sum lav prioritet</b>	6-10 år	20	kr	3 659 900
<b>Oppsummert</b>				
Bygning generelt			kr	218 000
Grunn og fundamenter			kr	263 800
Yttervegger			kr	4 099 000
Innervegger			kr	1 779 000
Dekker			kr	110 300
Yttertak			kr	434 500
Fast inventar			kr	0
Trapper, balkonger, m.m.			kr	0
VVS Installasjoner - Luftbehandling			kr	1 008 000
Elkraft, generelt			kr	58 000
Internkontroll - Generelt			kr	22 500
Andre installasjoner - Utendørs			kr	1 555 600
<b>Antall punkter</b>		<b>43</b>	<b>kr</b>	<b>9 548 700</b>



## Punktvis liste fra takstrappport med status og styrets kommentarer

Punkt i takstrappport	Prioritet	Takstmanns estimat		Styrets kommentar	Styrets estimat	
		Status			2025	2026-2032
201 Ytterligere undersøkelse - Betongundersøkelser	Høy	kr 68 000		Betongundersøkelse er utført av OBOS Prosjekt i mars 2025. Anbefaling fra OBOS prosjekt er å legge en epoksstripe inn til vegg i U2 for å forhindre kloridopptak i vegger og forringelse av armering. Estimert sum 2026-2032 er for å implementere dette tiltaket	kr 90 000	kr 500 000
201 Ytterligere undersøkelse - Fordrøyningsbasseng	Høy	kr 38 000	BØR	Tentativ plan å utføre undersøkelse av fordrøyningsbassengene i 2026	kr 0	kr 38 000
202 Ytterligere undersøkelse - Mugg i parkeringskjeller	Høy	kr 76 000		Mugg ble sanert ved garasjevask i Q2 2024, ingen ytterligere tiltak nødvendig pt	kr 0	kr 0
203 Ytterligere undersøkelse - Ventilasjonsskanaler	Høy	kr 36 000		Avdekt at misfarging på takplater i bodareal skyldes lekkasje fra Boulangerie, meldt som forsikringsskade. Takplater er utbedret via forsikring. Opprinnelig skade er utbedret.	kr 0	kr 0



Tiedemannsbyen, Petersborgkv SE

3

212 Byggegrop - Radon	Medium	kr	1 800	BØR	Radonmåling må ihht forskrifter gjøres mellom oktober og mars. Tentativ plan at styret kjøper inn målefilmer og gjennomfører måling vinter 2026.	kr	0	kr	1 800
217 - Drenering og overvann		kr	124 000	VED BEHOV	Styret avsetter en rundsum til spyling av drenering og kummer dersom behovet melder seg	kr	0	kr	200 000
217 - Overvannsluk på uteområdet	Medium	kr	138 000	VED BEHOV	Styret gir vaktmester instruks om å jevnlig rense overvannsluk, avsatt estimat er rundsum til eventuell kontroll og sugebil ved behov	kr	0	kr	100 000
231 Utvendig kledning - Tegl forblending	Medium	kr	1 970 000	BØR	Styret har søkt Solid (utbygger Ensjøparken) om fasadevask pga utbyggingsaktivitet, styret har informasjon fra lignende prosjekter hvor fasadevask har blitt utført av utbygger. Fasadevask bør uansett gjennomføres ca hvert 5. år, og estimert sum er til gjennomføring av fasadevask	kr	0	kr	300 000

Vedlegg 5

33 av 117

vedlikeholdsplan.pdf



	Medium	kr 1,930,000	BØR	Styret vurderte fasadebeising sommeren 2024 og fikk inn tilbud på dette. I følge leverandør av trekledning er treverket spesialbehandlet og behøver i utgangspunktet ikke å vedlikeholdes behandles før det har gått 20 år. Men treverket er allerede relativt tørt, og enkelte plasser, spesielt i de øverste etasjene kosmetisk slitt som følge av sol, så det blir en vurderingssak på om og når vi skal beise. Estimert sum er basert på innhentede tilbud i Q3 2024.	kr	0	kr 1 500 000
231 Utvendig kledning - Trekledning	Medium	kr 1,930,000	BØR	Styret vurderte fasadebeising sommeren 2024 og fikk inn tilbud på dette. I følge leverandør av trekledning er treverket spesialbehandlet og behøver i utgangspunktet ikke å vedlikeholdes behandles før det har gått 20 år. Men treverket er allerede relativt tørt, og enkelte plasser, spesielt i de øverste etasjene kosmetisk slitt som følge av sol, så det blir en vurderingssak på om og når vi skal beise. Estimert sum er basert på innhentede tilbud i Q3 2024.	kr	0	kr 1 500 000
234 Porter	Medium	kr 40 000	VED BEHOV	Sameiet har allerede avtale om årlig vedlikehold av port, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader av garasjeport	kr	0	kr 100 000
244 Innvendige dører fellsområder - Branndører	Medium	kr 199 000	VED BEHOV	Styret har allerede avtale om årlig vedlikehold av branndører, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader	kr	0	kr 200 000



246 Kledning og overflate - Innvendige overflater		kr 1 580 000	BØR	Oppgangene begynner å bli relativt slitt som følge av hyppig inn- og utflyttingsaktivitet og bør få en overflatebehandling. Normalt intervall for innvendig maling er 10-20 år. Utsiktskvarålet gjorde dette etter 5 år, kostnad ca 400 000. Styret vurderer at dette bør gjøres i perioden 2026-2032, estimert sum		kr 500,000
261 Taknedløp	Høy	kr 110 000		Bøndene er sjekket av rørlegger, ingen ytterligere tiltak nødvendig pt.	kr 0	kr 0
261 Taktekking - Asfaltbelegg	Medium	kr 161 500	BØR	Tentativ plan at styret inngår avtale med taktekker for kontroll av tak med oppstart 2026, estimert sum er for perioden 2026-2032	kr 0	kr 150 000
263 Røykluker	Medium	kr 100 000	VED BEHOV	Styret har allerede avtale om årlig kontroll av røykluker, selskap utbedrer ved behov, estimert sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader på røykluker	kr 0	kr 100 000



360 Balansert ventilasjon - Bolig	Medium	kr	840 000	<b>BØR</b>	Den enkelte vedlikeholder eget ventilasjonsaggregat og kanalrens i egen seksjon, det er dermed ikke like høyt kostnadsbilde som takstmann stipulerer. Sameiet har avtale om vedlikehold av felles anlegg, Estimert sum er for planlagt rens av felles kanaler i perioden 2026-2032	kr	0	kr	150 000
360 Ventilasjon på fellesarealer	Medium	kr	100 000	<b>VED BEHOV</b>	Sameiet har allerede avtale om årlig vedlikehold av ventilasjon, avsatt sum er til uforutsette vedlikeholdskostnader	kr	0	kr	200 000
401 Internkontroll	Medium	kr	58 000	<b>BØR</b>	Elkontroll av fellesinstallasjoner ble utført høsten 2024. Kontroll må ihht sikkerhetsforskrift gjennomføres hvert 5 år. Sum i 2025 er avsetning for utbedringer av avvik og sum for 2026-2032 er for utføring av kontroll i 2029 (5 år intervall)	kr	50 000	kr	58 000



Tiedemannsbyen Petersborgkv SE

7

621 Personheiser		kr 1 550 000	IMÅ	Sameiet har allerede avtale om service og kontroll av heiser. I følge heisrådgiver må man bytte bæremidler etter 10-15 år ihht forskriftskrav, dvs i 2027-2032, avsatt sum er estimert av Heisrådgiveren for arbeidet	kr 0	kr 2 100 000
Brannslukningsutstyr	Høy	kr 8 900		Sameiet har allerede avtale om sjekk av brannslukningsutstyr, brannslukkere i leiligheter sjekkes hvert 5. år	kr 0	kr 0
Ettermontasje	Høy	kr 900		Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
HMS	Høy	kr 900		Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
Lagring i fellesområder	Høy	kr 900		Punkt som handler om å ha rutiner i orden, styret har allerede rutiner på dette	kr 0	kr 0
Retten bruk av boligen	Høy	kr 900	BØR	Styret er i ferd med å utarbeide infoskriv som vil distribueres til samtlige seksjoner ila 2025	kr 0	kr 0
<b>SUM</b>		<b>kr 8 924 118</b>			<b>kr 140 000</b>	<b>kr 6 197 000</b>

Vedlegg 5

37 av 117

vedlikeholdsplan.pdf



Vedlikehold som takstmann ikke har nevnt i rapporten			
Bytte av vann- og energimålere	Medium	MÅ	
		Vann- og energimålere i seksjonene har 10 års levetid på grunn av plomber batteri. Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting, og vil innhente tilbud fra flere leverandører før arbeidet igangsettes i 2026, avsatt sum er rundsum basert på innhentet tilbud.	kr 0
<b>SUM</b>			<b>kr 2 000 000</b>

#### Uforutsette vedlikeholdskostnader

Styrets erfaring er at det kommer uforutsette vedlikeholdskostnader ut over de som er framlagt i tilstandsvurderingsrapporten og at det derfor er lurt å sette av en sum til dette årlig. Styret vil fremover budsjettere med en årlig ekstraordinær avsetning på kr 400 000 til uforutsette vedlikeholdsutgifter. Dette utgjør ca 5% av driftsbudsjettet.



## Proaktivt vedlikehold

Styret har et ønske om å utføre proaktivt vedlikehold og utføre anbefalte tiltak spredt ut over perioden 2026 – 2032. Ved å gjøre proaktivt vedlikehold forlenger vi levetiden til bygningsmassen og slipper forhåpentligvis dyre engangskostnader.

## Hvordan skal sameiet finansiere vedlikeholdskostnader

Sameiet har spart nesten 3 millioner kroner på kostnadseffektivisering siden 2022 uten å øke felleskostnader. Det gir sameiet en god buffer for å ta unna vedlikeholdsoppgaver.

## Utfordringer

- Lavhengende enkle sparetiltak er allerede gjennomført.
- Kostnader forventes å øke jevnt med 200 000 kr/år grunnet generell økning i kostnader på tjenesteleverandører og kraftige økninger i kommunale avgifter (18% årlig fram mot 2028)

## Tre alternativer for finansiering av vedlikeholdskostnader

For å utføre vedlikehold ihht anbefalinger i tilstandsvurdering stipulerer styret at det er nødvendig med ca 1 000 000 ut over dagens drifts- og vedlikeholdsbudsjett. Under er noen alternativer for inndekning av dette presentert

### 1. Kutte forbrukskostnadene til sameiet (avhengig av seksjonseierens forbruk)

- **Avfall:** Sameiet kan spare 200 000 kr/år dersom restavfallsbeholderne hentes sjeldnere. I praksis må seksjonseiere produsere mindre søppel. Dagens situasjon er at avfallsbeholderne fylles opp.
- **Vann og varmtvann:** For hver 1000 m<sup>3</sup> vannforbruk sameiet reduserer per år minsker vi kostnaden med 75 000/år. Realistisk er dette et veldig enkelt tiltak for sameiet å gjennomføre men forbruket er styrt av den enkelte beboer og det krever disiplin fra hver enkelt beboer å ikke sløse med vann. Redusert forbruk kan spare over 500 000 kr/år.
- **Fjernvarme:** Den enkelte seksjonseier styrer i stor grad eget fjernvarmeforbruk. Seksjonseiere som har installert smarte termostater og bruker mindre kaldt- og varmtvann pga sparedusjer ol. har fått en vesentlig reduksjon på akonto. Stipulert at seksjonseiere kan spare 200 – 500 kr/mnd.
- **Tjenester:** Sameiet kan kutte tjenester som ikke er lovpålagt, eksempelvis vaktmester, vakthold og skadedyrkontroll. Stipulert besparelse 400 000 kr/år.

### 2. Øke felleskostnader

- Økning tilsvarer ca 5 kr/m<sup>2</sup>/mnd – 400 kr/mnd for en 80 m<sup>2</sup> leilighet.

### 3. Låneopptak:

- Høy rente på lån til sameier  
10 mill. lån over 40 år vil koste 23,4 mill. totalt.
- Styret vurderer dette som siste utvei fordi seksjonseiere får fellesgjeld

## Oppsummering

Styret vil i løpet av 2025 analysere effekter av allerede utførte kostnadsbesparingstiltak og budsjettere for arbeid fremover.

Styret vil fremdeles fokusere på videre effektivisering og oppfordrer seksjonseiere til å redusere vann- og fjernvarmeforbruk. Dette kan bidra til å holde felleskostnader uendret og samtidig spare tilstrekkelig til å finansiere fremtidig vedlikehold.



# Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan

Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO



**Utført av:**

Aktiva Takst AS v/Torstein Rørby

**Bestilt** 22. feb. 2024

**Påbegynt** 1. mars 2024

**Fullført** 28. juni 2024



Huseierne



# Innhold

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter



## Om oppdraget

### Medlem

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie

Org.nr: 917198578

Medlemsnummer:



### Adresse

Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO



### Bestilt av

Simon Solberg

simon@fagerstad.no

### Utført av

Torstein Rørby

torstein@aktivatakst.no

91886381



## Konklusjon

Byggene er oppført i perioden 2014-2016 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetid/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen og uteområdet fremsto på befaringene i generelt god stand, og de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det vil i kommende 10-års periode være behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak. En god del av arbeidene vil være utbedring av småskader som naturlig dukker opp etter 8-10 - år. I tillegg er det, etter ønske fra boligselskapet, kostnadsberegnet enkelte oppgraderinger. Videre er det i vedlikeholdsplanen lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der man har erfaring med at det oppstår skader eller konflikter.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

## Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Sigurd Hoels vei 41-63, 0655 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 01.03.2024. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Det lå noe snø og is på befaringsdagen og vurderingen er gjort med denne begrensning. Følgende var tilstede: Simon Solberg (styremedlem) og Safurudin Mahic (styreleder) fra sameiet. Torstein Rørby Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.



## Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

### PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

**Høy** – Tiltaket anbefales utført

– Tiltaket bør utføres

**Lav** – Tiltaket kan utsettes

**Ingen tiltak** – Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

### **Bygning - Fellesareal**

o Bygning, generelt

o Grunn og fundamenter o Bæresystemer

o Yttervegger

o Dekker

o Yttertak

o Fast inventar

o Trapper og balkonger

\* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

\*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

*\*Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

**Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.**

Vedlegg 6

44 av 117

tilstandsvurdering.pdf



På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

- 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

## Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring.

Kun arbeid av større omfang nevnes:

Sirkulasjonspumpe på fjernvarmeanlegg er skiftet. Vaktmester kontrollerer trykket.

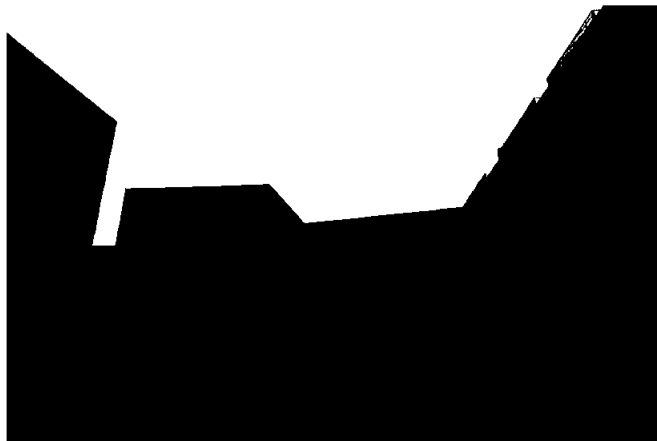
Sameiet har installert vannmålere på sentralt vanninntak.

Sameiets styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

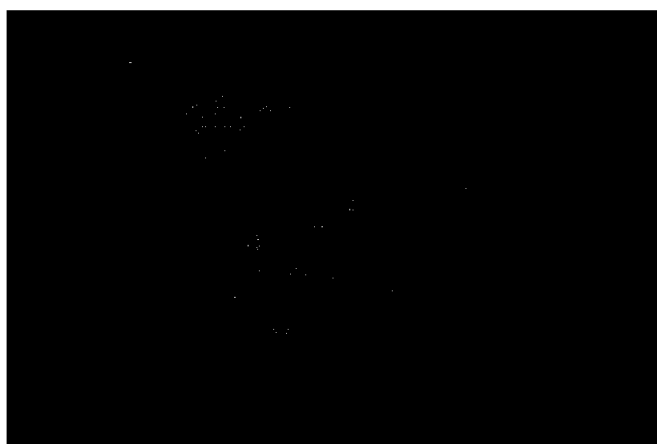
## Selskapsopplysninger

Tiedemannsbyen Petersborgkvartalet Eierseksjonssameie ligger på Ensjø i bydel Gamle Oslo, Grünerløkka i Oslo kommune. Sameiet består av 210 boligseksjoner fordelt på fem boligblokker fordelt på 9 oppganger og 3 næringsarealer, samt garasje- og bod anlegg. Boligblokker oppført i 5-7 etasjer samt kjellere. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon av betong og yttervegger av hovedsaklig teglstein. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av prefabrikerte betongelementer. Flat takkonstruksjon av betong, isolert på oversiden og tekket med asfalt takbelegg. Bygningsmassen ble

oppført fra 2014 - 2016 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 6 779,1 m<sup>2</sup> og eiendomsnummer 0301-128/145 (Oslo kommune).



Sameiet består av 5 tilsvarende like boligblokker.

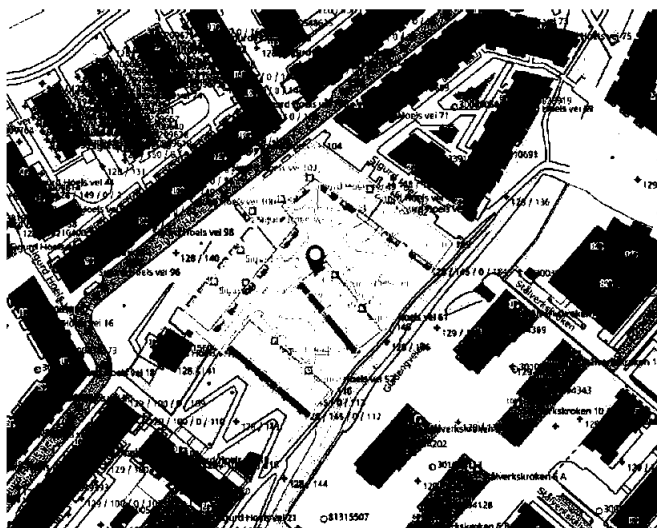


Skilt med oversikt over bygningsmassen.





Boligblokk på 5 etasjer.



Oversikt over eiendommen. Kilde: Norgeskart.no



## Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

### Brannteknisk utstyr

Boligselskapet har avtale med Norsk Sprinkellkontroll for kontroll av sprinkel anlegg og brannvarslingsutstyr. Det estimeres beløp i posten.

**Pris:** 30 000 kr

### Skadedyr

Boligselskapet har avtale med Pelias for utplassering av åtestasjoner. Det estimeres beløp i posten.

**Pris:** 26 000 kr

### Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med vaktmestertjeneste for å drifte eiendommen. Aktuelle tiltak er sikkerhetsrunde på streif, justere dører, snøbrøyting, strøing, plenklipping, skjøtsel av trær og plenklipping.

**Pris:** 580 000 kr

### Nøkler og låser

Har avtale med leverandør.

**Pris:** 40 000 kr

### Ventilasjon

Har avtale på filterskifte og utskifting av aggregater når de blir defekt, normalt et par i året. Videre er det service som utføres på all ventilasjon i fellesarealer.

**Pris:** 100 000 kr

### Elektro

Sameiet har avtale med ElektroExperten AS. Det estimeres beløp.

**Pris:** 25 000 kr

Vedlegg 6

48 av 117

tilstandsvurdering.pdf



### Ladeanlegg

Har avtale med leverandør på årskontroll av ladeanlegg.

**Pris:** 60 000 kr

### Sanitæranlegg

Har avtale med rørleggerbedrift for vannkontroll og årlig service i varmesentral samt utrykning ved behov.

**Pris:** 25 000 kr



## Oppsummering

Sum middels prioritet	2-5 år	11 stk	5 538 300 kr
-----------------------	--------	--------	--------------

### Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygning generelt	218 000 kr
Grunn og fundamenter	263 800 kr
Yttervegger	4 099 000 kr
Innervegger	1 779 000 kr
Dekker	110 300 kr
Yttertak	434 500 kr
Fast inventar	-
Trapper, balkonger, m.m.	-
VVS Installasjoner - Luftbehandling	1 008 000 kr
Elkraft, generelt	58 000 kr
Internkontroll - Generelt	22 500 kr
Andre installasjoner - Utendørs	1 555 600 kr
<b>Antall punkter: 43</b>	<b>Totalt: 9 548 700 kr</b>

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

## Tiltak med høy prioritet

### 201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong og har tilfredsstillende brannmotstand. Rømningsveier er oversiktlige, og alle bredder er over 90 cm.

### 201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller

Bygningsmasse med parkeringskjeller og bodanlegg fordelt over 2 nivåer under bakkenivå. På befaringstidspunktet ble det registrert stedvis mye mugg på overflatebehandlede betongvegger. Forholdet skyldes mest sannsynlig fuktighet og manglende ventilering.

### 201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket større skader på veggene/søylene i fellesgarasjen. Nedre del av vegger/søyler i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. For nyere bygg vil et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider. Smeltevann fra biler inneholder salt. Mengden salt varierer fra område til område avhengig av saltmengden på veinettet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader. For å begrense fuktopptrekket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

### 248 Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, dog observert mindre avvik, men er ikke kontrollert i stort omfang.

### 261 Taknedløp

Byggene er utført med innvendige nedløpsrør av typen PP-plast med 90 graders bend i kjeller. Styreleder opplyser at ved flere anledninger har 90 graders bend sklidd fra hverandre ved nedbør. Dette har ført til fuktskader på himlingsplater og bodareal. Videre opplyses det at noen bend er klamret bedre.

### 201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng

Eiendommen har i følge representant fra boligselskapet 2 fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann på egen eiendom. Videre opplyses det om at de mistenker at dybden i det ene

Vedlegg 6

51 av 117

tilstandsvurdering.pdf



fordrøyningsbasseneget er for lav i forholdt til prosjektert fordrøyningsbasseng.

## HMS

Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

## Lagring i fellesområder

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

## Brannslukningsutstyr

Schneider gjennomfører årlig kontroll av røykvarslere/tråbundet anlegg, Norsk sprinkelkontroll utfører årlig kontroll av sprinkleranlegg og IF Sikkerhetsbutikken gjennomfører årlig kontroll av slukkeutstyr.

## Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadsppliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.

## Rett bruk av boligen

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"

## 201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonkanaler

Det ble på befaringsstidspunktet opplyst om lekkasjer fra ventilasjonkanaler montert over himling i kjeller. Forholdet er mest sannsynlig kondens i kanalene.



## Kontrollpunkter

201 Bygning generelt - Brann	201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser
201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng	201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller
201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler	212 Byggegrep - Radon
216 Direkte fundamentering - Betong	217 Drenering og overvann
217 Overvannsluk på uteområdet	231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong
231 Utvendig kledning - Tegl forblending	231 Utvendig kledning - Trekledning
231 Yttervegger over terreng - Betong med utfyllende trevegger	234 Porter
234 Vinduer / Balkongdører	234 Ytterdører på fellesområdene
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører	244 Innvendige leilighetsdører
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	248 Brannsikring
251 Etasjeskillere	252 Gulv i nedre etasje
253 Gulvoverflater fellesområder	256 Himlinger - Systemhimlinger
261 Primærkonstruksjoner - Yttertak	261 Taknedløp
261 Takrenner	261 Takteking - Asfaltbelegg
263 Røykluker	281 Trapper og repos
284 Balkonger og terrasser	311 Bunnledninger for sanitærinstallasjon
360 Balansert ventilasjon - Bolig	360 Ventilasjon på fellesarealer
401 Internkontroll	621 - Personheiser
762 - Lekeplasser	Brannslukningsutstyr
Ettermontasje	HMS
Lagring i fellesområder	Rett bruk av boligen

## 201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB): §5 "Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger", §7 "Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr", §11 omtaler rømningsveier.

### Vurdering

Bygningsmassen er jf. FOB definert som nyere bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong og har tilfredsstillende brannmotstand. Rømningsveier er oversiktlige, og alle bredder er over 90 cm.

### Tiltak / estimater:

Anbefalte tiltak kan ikke anses som en krav, men som en anbefaling. Det er lagt til grunn oppgradering jf. dagens krav som er et fornuftig sikkerhetsnivå. De aktuelle tiltakene er eventuelt beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

0

Totalt: 0 kr



Brannslange i kjeller, er kontrollert av sertifisert foretak. Brannslange i kjeller, er kontrollert av sertifisert foretak.



Branntablå i inngangsparti.

Sprinkler i fellesareal.

## 201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser

Prioritet: **Høy**

### Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

### Vurdering

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket større skader på veggene/søylene i fellesgarasjen. Nedre del av vegger/søyler i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten vil skadebildet ofte være relativt stort. For nyere bygg vil et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider. Smeltevann fra biler inneholder salt. Mengden salt varierer fra område til område avhengig av saltmengden på veinettet. Vannholdig salt trekker inn i veggen og vil på sikt forårsake armeringskorrosjon og betongskader. For å begrense fuktopptrekket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales en stikkprøvemessig betongundersøkelse på ytterveggene og søylene i garasjeanlegget. Betongen sjekkes for kloridinnhold (innstøpte klorider) og det måles karbonatiseringsdybde. Resultatet danner grunnlag for videre prosjektering og valg av aktuell utbedringsmetode.

68 000

**Totalt: 68 000 kr**



Stående vann mot vegg i garasjeanlegg.

Stående vann mot søyle i garasjeanlegg.

## 201 Ytterligere undersøkelser - Fordrøyningsbasseng

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

### Vurdering

Eiendommen har i følge representant fra boligselskapet 2 fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann på egen eiendom. Videre opplyses det om at de mistenker at dybden i det ene fordrøyningsbasseneget er for lav i forholdt til prosjektert fordrøyningsbasseng.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales at man utfører ytterligere undersøkelser i forhold til dybden på fordrøyningsbassenget. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.

38 000

**Totalt: 38 000 kr**



Del av tomten med fordrøyningsbasseng.

Del av tomten med fordrøyningsbasseng

## 201 Ytterligere undersøkelser - Mugg i parkeringskjeller

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

### Vurdering

Bygningsmasse med parkeringskjeller og bodanlegg fordelt over 2 nivåer under bakkenivå. På befaringstidspunktet ble det registrert stedvis mye mugg på overflatebehandlede betongvegger. Forholdet skyldes mest sannsynlig fuktighet og manglende ventilering.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales ytterligere undersøkelser i berørt del av parkeringskjeller. Anbefalt tiltak kan være måling av fukt i betong, kontroll og måling av ventilasjon i området. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er noe usikkert.

76 000

**Totalt: 76 000 kr**



Mugg på vegg og himling i nedre del av parkjeller.

Mugg på vegg.



Mugg på vegg og himling i nedre del av p-kjeller.

Mugg på vegg og himling i nedre del av p-kjeller.

## 201 Ytterligere undersøkelser - Ventilasjonskanaler

Prioritet: **Høy**

### Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

### Vurdering

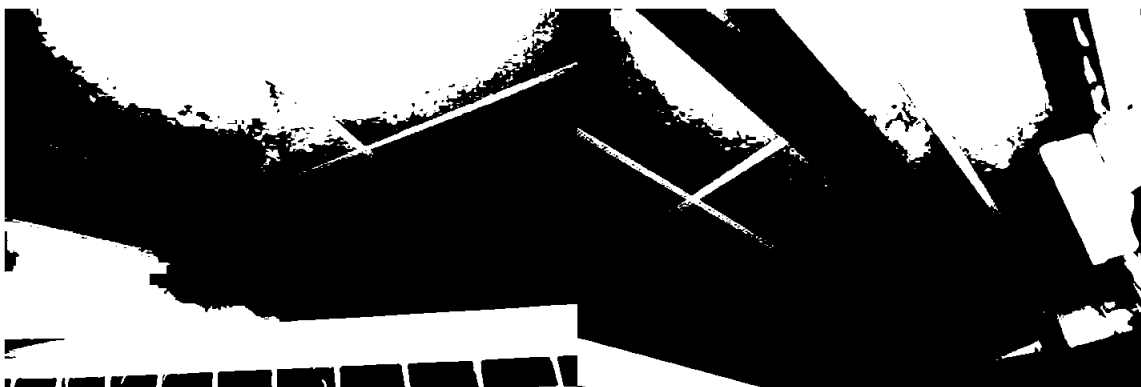
Det ble på befaringstidspunktet opplyst om lekkasjer fra ventilasjonskanaler montert over himling i kjeller. Forholdet er mest sannsynlig kondens i kanalene.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av kanalnettet for å avdekke årsak til lekkasjer. Det er også anbefalt ytterligere undersøkelser av mugg i parkeringskjeller, takstingeniøren tror disse forholdene kan ha sammenheng da fuktig luft blir liggende i ventilasjonskanaler. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert.

36 000

**Totalt: 36 000 kr**



Lekkasje over systemhimling.

Lekkasje over systemhimling.

## 212 Byggegrøp - Radon

Prioritet: Medium

### Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

### Vurdering

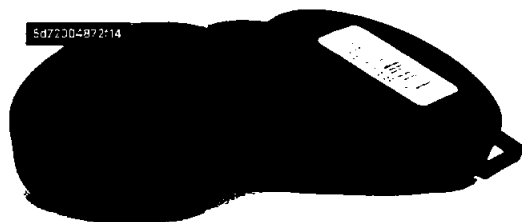
Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra [www.NGU.no](http://www.NGU.no) er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfiler. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no). Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmåler i et utvalg av leilighetene.

1 800

Totalt: 1 800 kr



Eksempelbilde sporfilm for måling av radon.





Sameiet ligger i område med "Moderat til lav"  
forekomst av radon. Kilde: NGU.no

## 216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokker med fundamentering av betong. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra [www.NGU.no](http://www.NGU.no) består grunnen i området av hav- og fjordavsetning., tykt dekke og forvittringsmateriale. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

### Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setning, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

Totalt: 0 kr



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende vegger eller søyler i garasjeanlegg.

#### Løsmasseflater (førent kart tegnforklaring)

- Tynn morene (12)
- Tykk morene (11, 13, 18-17)
- Avsmeltingsmorene (14)
- Randmorene/sone (15)
- Bredtvarsetning (20-23)
- Bredt Annshavsetning (30-31, 35-36)
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke (> 0,5 m) (40-41)
- Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke (< 0,5 m) (43)
- Marin strandavsetning (42, 44)
- Elve- og bekkeavsetning (50-52)
- Breslappning (53-55)
- Flomavsetning (56-57)
- Vindavsetning (60)
- Forvittringsmateriale (70-73)
- Skeudmateriale (80-82, 301-310, 321)
- Steinbreavsetning (88)
- Torv og mull (90)
- Tyrt nummer-flordekke (100-101)
- Fyllmasse (120-122)
- Gart fjell, støvris bratt løsmasse-dekke (110, 130, 140)



Løsmassekart skrevet ut fra [www.NGU.no](http://www.NGU.no).

## 217 Drenering og overvann

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuksikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i kjellere. Kjellerveggene er fuksikret med isolasjon/knasteplast. Det er lagt perforerte plastledninger på utsiden av vegglivet. Overvannet går til separat hovedledning for overvann via "fordrøyningsbasseng".

### Vurdering

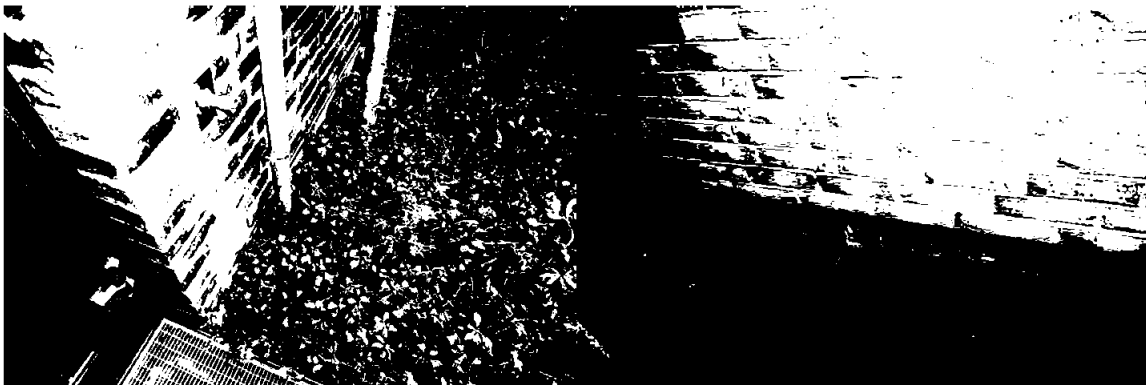
Befarte kjellere fremsto som tørre uten symptomer på fuktinnsig eller fuktopptrekk. Drenssystemet og fuksikring av ytterveggene er tilsynelatende i god stand. Det er antatt utvendig fuksikring i form av grunnmursplast bak sokkel beslag. Videre er det opplyst at det ikke er foretatt kontroll av utvendige kummer de siste 5 år.

### Tiltak / estimer:

Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltakene da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.

124 000

**Totalt: 124 000 kr**



Fuksikring av grunnmur mest sannsynlig bak sokkel beslag.

Fuksikring av grunnmur mest sannsynlig bak sokkel beslag.

## 217 Overvannsluk på uteområdet

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her vurderes overvannssluk på uteområdet. Slukene er av naturlig varierende type fra hovedsaklig byggeår. Hensikten med overvannsslukene er å hindre vannansamling og lede overflatevann vekk fra internveiene.

### Vurdering

Kontrollerte overvannsluk fremsto som rengjort og det er tydelig at vaktmester gjennomfører jevnlig rengjøring.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.

13 800

Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800
Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.	13 800

**Totalt: 138 000 kr**



En type overvannsluk på eiendommen.

En type overvannsluk på eiendommen.

## 231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, søyler og bærende vegger i kjeller og garasjeanlegg. Veggene og søylene er av prefabrikerte armerte betong elementer. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet som var typisk utførelse ved oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene antatt ubehandlet. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

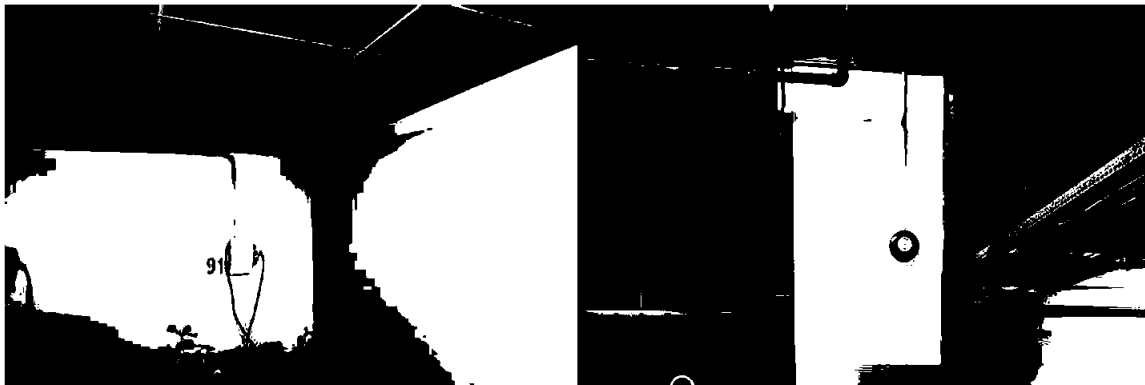
Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene og søylene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

**Totalt: 0 kr**



Ingen tegn til svekkelser. på innvendige betongvegger.

Vedlegg 6

66 a



Ingen tegn til svekkelser. på innvendige  
betongsøyler.

## 231 Utvendig kledning - Tegl forblending

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasadene som er forblendet med tegl. Forblendingen er murt med lys tegl og med halvsteinsforbandt. En skallmur/teglsteinsforblending er frittstående/ikke bærende og er festet i bakenforliggende veggkonstruksjon med bindere av jern. Vegger av teglforblending blir delt opp i partier som igjen fuges med mykfug, såkalt dilatasjonsfuger. For øvrig ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Fasadene med tegl fremsto i generelt god stand. For øvrig er det observert noe skader på tegl og dilatasjonsfuger som sprekker opp grunnet normal alders- og bruksslitasje.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales stedvis utbedringer, utskiftning av dilatasjonsfuger og fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden.

1 970 000

**Totalt: 1 970 000 kr**



Eksempelbilde fasader av tegl.

Eksempelbilde fasader av tegl.



Dilatasjonsfuge på fasade.



Eksempelbilde noe skader på teglfasade.

## 231 Utvendig kledning - Trekledning

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes deler av byggene med utvendig trekledning inkludert belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er stedvis kledd med trekledning montert liggende og stående i overflatebehandlet utførelse. Fasaden er komplettert med enkel belisting inn på vinduer og dører. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

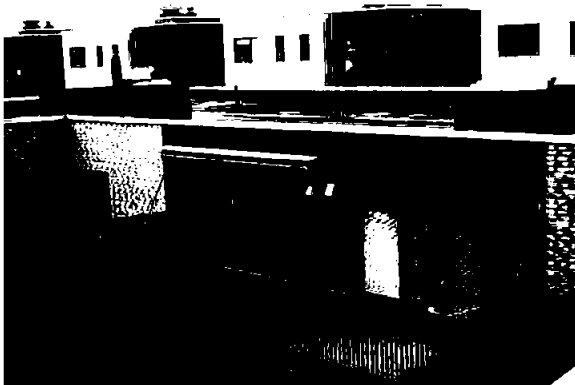
Kledningen fremsto som godt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det ble registrert noe vridde og skadde bord, men kun av mindre omfang. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftinger kan kledningen benyttes i kommende periode.

### Tiltak / estimater:

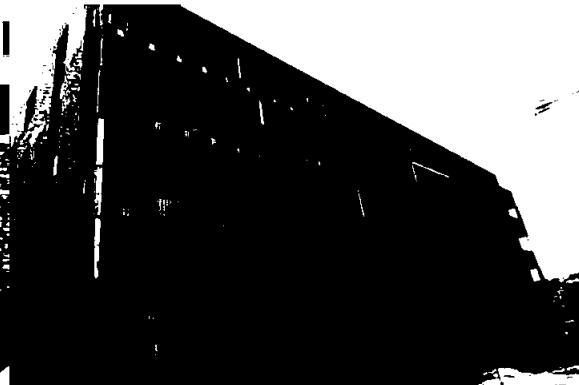
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på vegger og belistning. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridde eller råteskadet kledning utbedres lokalt.

1 930 000

**Totalt: 1 930 000 kr**



Deler av fasade med trekledning.



Deler av fasade med trekledning.

## 231 Yttervegger over terreng - Betong med utfyllende trevegger

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Veggens kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Vegger mot tilstøtende naboer består primært av vegger av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger består primært med utfyllende bindingsverksvegger med 200 mm isolasjon, vindsperre av gips og Tyvek, samt innvendig diffusjonssperre i form av plast. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

**Totalt: 0 kr**



Fasade med konstruksjoner av betongelementer og bindingsverk.

Fasade med konstruksjoner av betongelementer og bindingsverk.

## 234 Porter

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminium/stål i grå utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Portene fremsto på befaringdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.

### Tiltak / estimer:

For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Sameiet har avtale med Assa Abloy på årlig periodisk service, og det byttes fjærer og andre slitekomponenter årlig.

40 000

**Totalt: 40 000 kr**



Garasjeport.



Del av garasjeport fra innside.

## 234 Vinduer / Balkongdører

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminiumsprofiler. Innvendig er det komplettert med malte utføring og gerikter. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med isolerglass.

### Vurdering

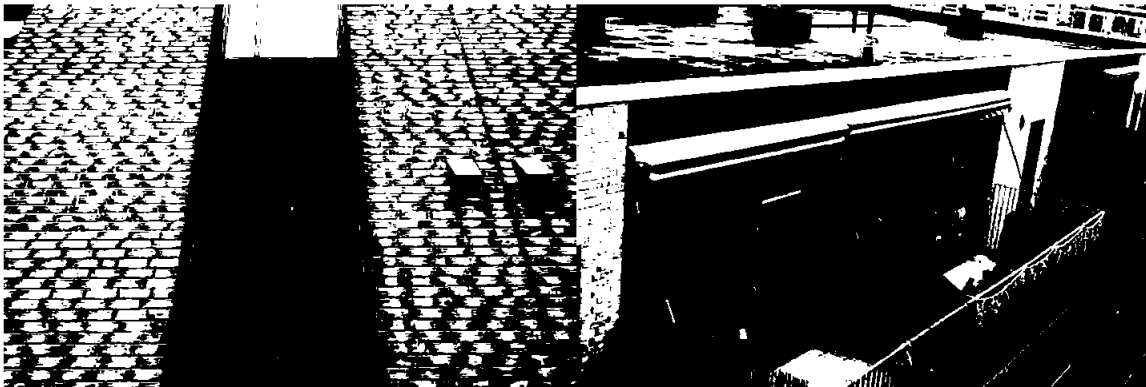
Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje.

### Tiltak / estimer:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.

0

Totalt: 0 kr



Vinduer med utvendig aluminiumsprofiler.

Vinduer og balkongdører med utvendig aluminiumsprofiler.

## 234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med isolerglass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 2014. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Sameiet har avtale med leverandør til vedlikehold og service. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid. Normalt intervall for utskiftning av ytterdører er 20-40 år.

### Tiltak / estimater:

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås. Sameiet har en slik avtale og service utføres årlig

15 900

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på ytterdørene.	15 900

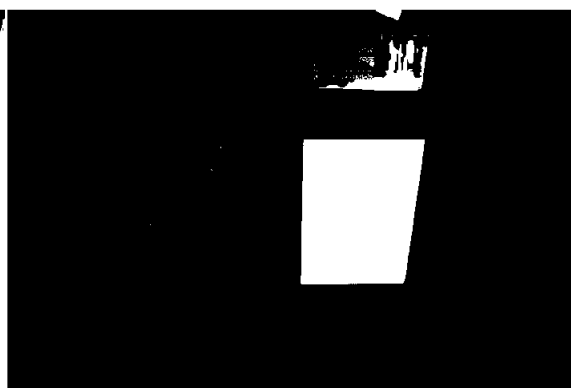
**Totalt: 159 000 kr**



Ramme og karm i eloksert aluminium.

Vedlegg 6

74 av 117



Callinganlegg.

tilstandsvurdering.pdf





## 244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører plassert i brannvegger for separasjon av brannceller konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Sameiet har avtale med leverandør til vedlikehold og service som utføres årlig.

### Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje.

### Tiltak / estimater:

For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

37 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

tilstandsvurdering.pdf



18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.

18 000

**Totalt: 199 000 kr**



Brannjør i brannskillende konstruksjon.

Brannklasse - A60.

## 244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann- og lydklassifiserte. Dørene er i hvit overflatebehandlet utførelse med dørkikkert. Dørene er komplettert med utføring og gerikter i hvit utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.

### Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

Totalt: 0 kr



Leilighetsdører.

Brann- og lydklassifiserte dører.

## 246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse grå farge. Underlag i betong og platekledning.

### Vurdering

Veggene fremsto på befaringdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.

1 580 000

**Totalt: 1 580 000 kr**



Eksempelbilde innvendig i fellesareal.

Eksempelbilde innvendig i fellesareal.

## 248 Brannsikring

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker skal det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann- og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

### Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, dog observert mindre avvik, men er ikke kontrollert i stort omfang.

### Tiltak / estimer:

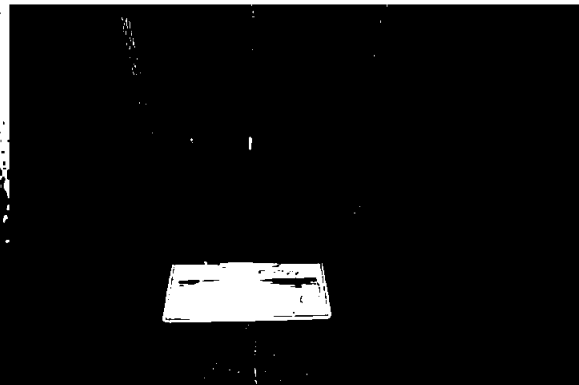
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.

0

**Totalt: 0 kr**



Branntetting rundt gjennomføringer.



Branntetting rundt gjennomføringer.

## 251 Etasjeskillere

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere konstruert med betongelementer, trolig hulldekker/plattendecker. Ingen påkostninger registrert.

### Vurdering

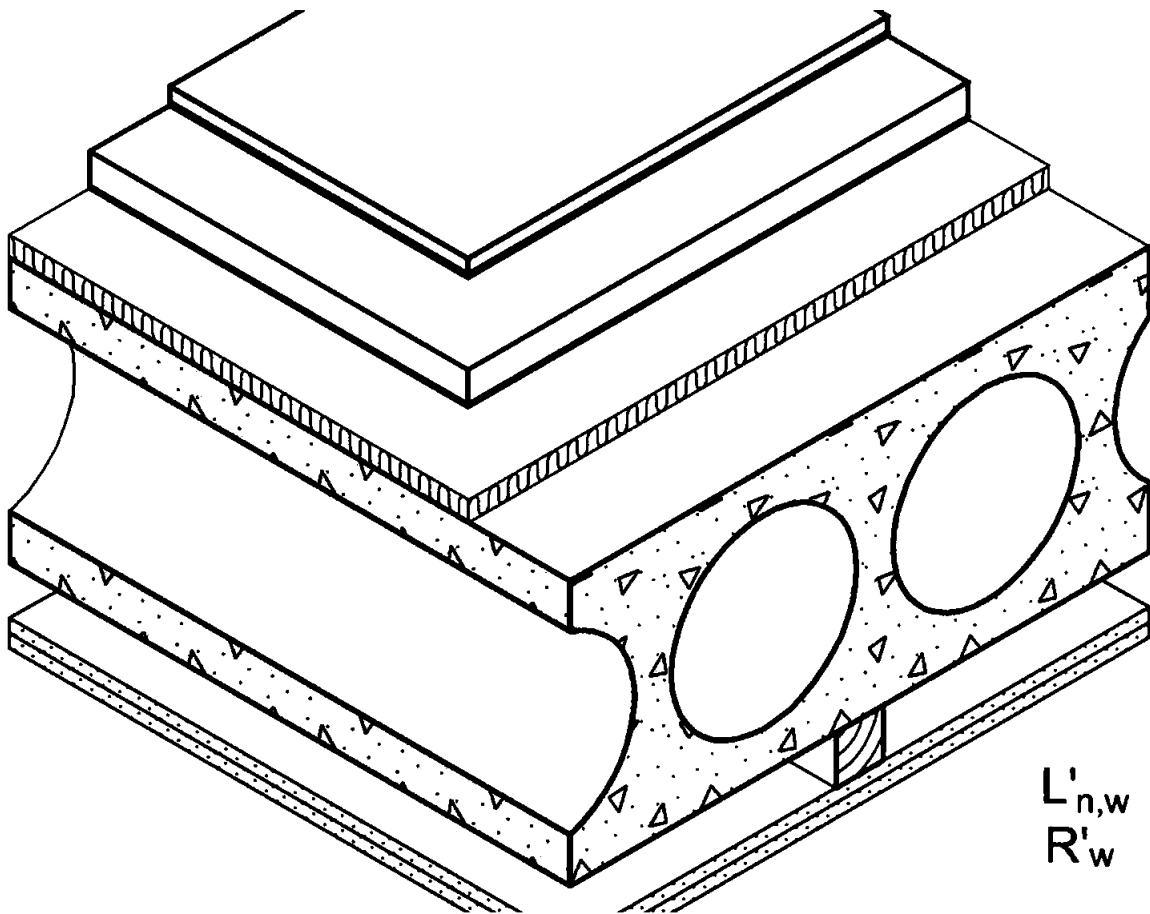
Det ble ikke registrert symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje. Etasjeskillerne er vurdert i god stand.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

**Totalt: 0 kr**



Eksempelbilde etasjeskiller.

## 252 Gulv i nedre etasje

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvene i kjellere. Gulvene er utført med plate på mark av armert betong som er stedvis overflatebehandlet og støvbundet. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

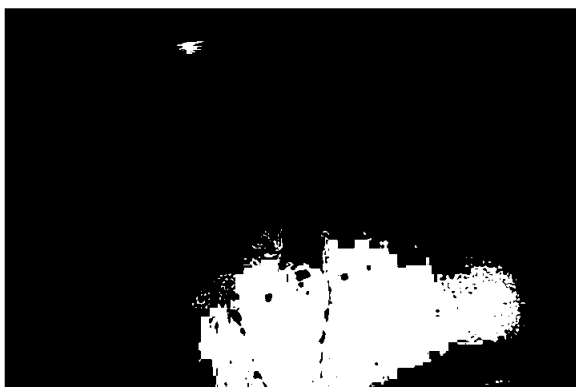
Gulvene har noe småriss og sprekker, men fremsto i generelt god stand ut fra det som bør forventes jf. alder.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Overflatebehandling er medtatt under punktet "innvendige overflater".

0

**Totalt: 0 kr**



Noe malingsflassing på gulv.



Gulv i god stand.

## 253 Gulvoverflater fellesområder

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene er belagt med vinylbelegg i flerfarget utførelse og fliser. For øvrig ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Gulvene er i generelt god stand med normal alders-/bruksslitasje.

### Tiltak / estimer:

Ingen tiltak anbefales foruten periodisk vedlikehold i form av dyprens og boning. Tiltaket omfatter også trapper/repos.

93 000

**Totalt: 93 000 kr**



Oppganger med gulvbelegg.



Trapper belagt med flis.

## 256 Himlinger - Systemhimlinger

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Nedsenkede systemhimlinger med bæreskinner i stål og himlingsplater i mineralull. Platene har ensfarget glatt overflate. Mulighet for å inspisere ovenliggende konstruksjoner. Himlinger fra byggeår.

### Vurdering

Himlingene fremsto i generelt god stand med stedvise punktskader og vannskader.

### Tiltak / estimer:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende utskiftning av himlingsplater ved behov. Tiltaket gjelder rundsum for løpende utskiftning.

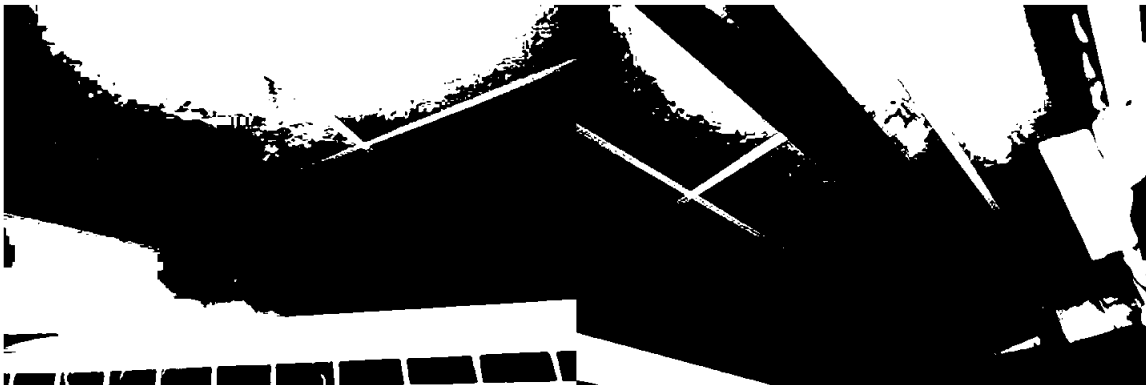
17 300

**Totalt: 17 300 kr**



Himlingsplater på fellesareal.

Himlingsplater med punktskader.



Himlingsplater med fuktskader.

Himlingsplater med fuktskader.

## 261 Primærkonstruksjoner - Yttertak

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Flatte takkonstruksjoner med bærende konstruksjoner i betong. Over betong er det fallskjert isolasjon i ukjent tykkelse. Avrenning til taksluk tilkoblet innvendige takvannsledninger. Ingen større påkostninger registrert på takets primærkonstruksjoner.

### Vurdering

Takkonstruksjonen er vurdert i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Fallforhold er vurdert tilstrekkelig, dog er dette ikke målt.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, dog bør det vurderes etterisolering ved et fremtidig fasadeprosjekt.

0

**Totalt: 0 kr**



Oversiktsbilde tak.



Oversiktsbilde tak.

## 261 Taknedløp

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige rør tilknyttet overvannshåndtering fra takflater.

### Vurdering

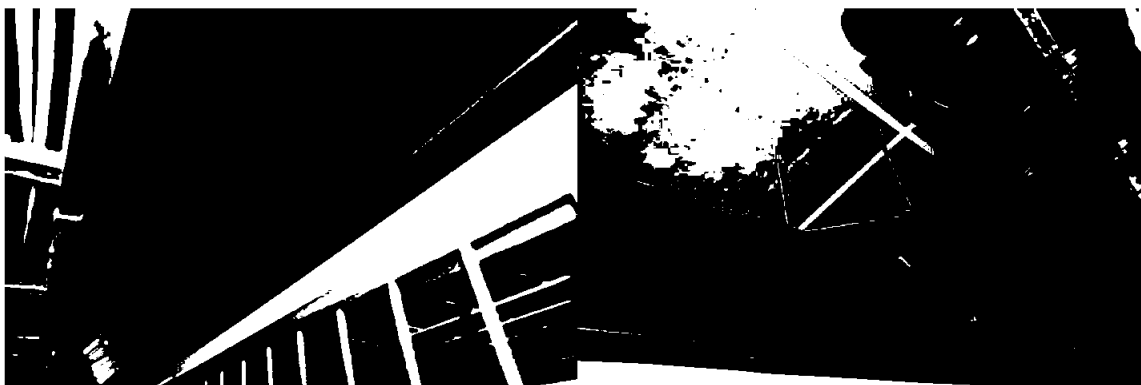
Byggene er utført med innvendige nedløpsrør av typen PP-plast med 90 graders bend i kjeller. Styreleder opplyser at ved flere anledninger har 90 graders bend sklidd fra hverandre ved nedbør. Dette har ført til fuktskader på himlingsplater og bodareal. Videre opplyses det at noen bend er klamret bedre.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales at øvrige bend sikres/tillegg klamres for å unngå skader. Isolasjon etterses og utbedres ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket.

110 000

Totalt: 110 000 kr



Bend som er sikret/tillegg klamret.

Bend som er sikret/tillegg klamret.

## 261 Takrenner

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her vurderes nedløpsrørene tilknyttet balkongene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til terreng. Ingen påkostninger registrert de senere år.

### Vurdering

Nedløpsrør fremsto i generelt god stand uten registrerte skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringsstidspunktet.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.

63 000

**Totalt: 63 000 kr**



Utkast mot bakke.



Vedlegg 6

87 av 117

tilstandsvurdering.pdf



Nedløpsrør i tilknytning til balkonger.

## 261 Taktekking - Asfaltbelegg

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på takene. Hovedtakene har sveiset tekking av asfalt/papp. Videre er det avrenning mot taksluk. Gesims-/parapetbeslag i plastbelagt stål.

### Vurdering

Taket/takene fremsto på befaringdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer. Tekkingen synes å være tilfredsstillende.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales at fagmann/taktekker gjennomfører årlig sjekk av alle tak. Estimert tiltak gjelder tilsyn/kontroll og enkelt vedlikehold som festing av løse beslag, utskifting av blykraver ved behov, og eventuelt fugging. Videre anbefales tilsyn og rengjøring av sluk. Reprsenentant fra boligselskapet opplyser at dette ligger allerede i vaktmesters rutine og vaktmester rapporterer 4 ganger i året til styret på dette med bilder av takene.

23 800

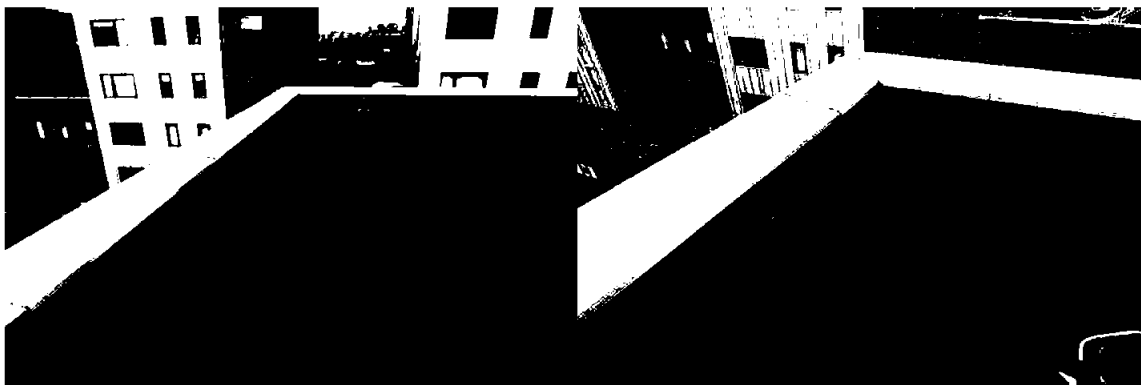
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300
Årlig kontroll av tak og tilsyn, rengjøring utføres av vaktmester.	15 300

**Totalt: 161 500 kr**



Oversiktsbilde taktekking.

Oversiktsbilde taktekking.



Tak tekket med asfaltbelegg.

Noe begroing på tak.

## 263 Røykluker

Prioritet: Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes røykventilasjonen i trapperommene. I trapperommene er det montert overlys av PVC med automatisert åpne-/lukemekanisme. Styringspanel er plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker. Det ble på befaringen opplyst at sameiet har avtale med leverandør om årlig periodisk funksjonstest og service av røykluker. Lukene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales at lukene årlig funksjonstestes og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.

10 000

Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	10 000

**Totalt: 100 000 kr**



Røykluke, bilde tatt på taket.

Styringspanel montert i inngangsparti.

## 281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i ensfargede fliser, kontrastmerking av trappe naser. Undersiden av trappen er malt. Rekkverk med stående spiler og doble håndløpere. Det er montert doble håndløpere på vegg. Ingen kjente påkostninger.

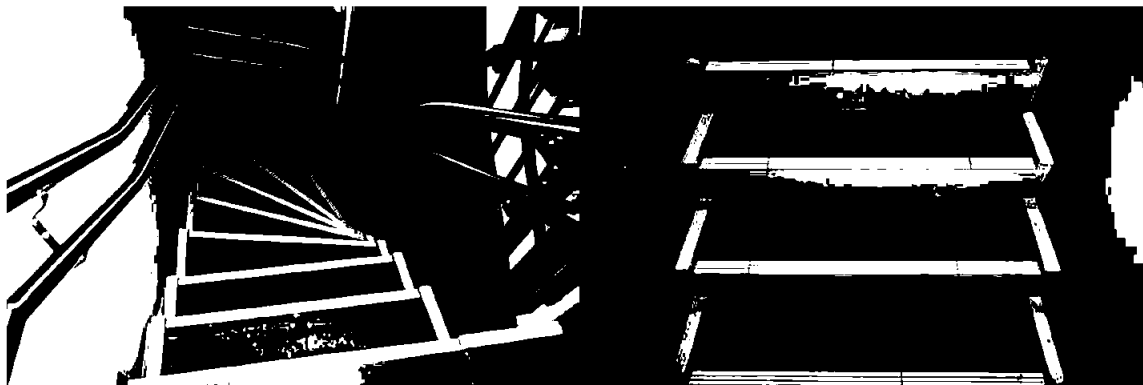
### Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappeneser. Forholdet er primært av estetisk karakter.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Til orientering kan skadede trinn utbedres lokalt.0

**Totalt: 0 kr**



Trapp med rekkverk og doble håndløpere.

Betongtrapp belagt med flis.

## 284 Balkonger og terrasser

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med stående spiler. Avrenning til gulvsluk og 70 mm nedløpsrør. Det er stedvis observert ettermontasje i form av fliser på betongdekker.

### Vurdering

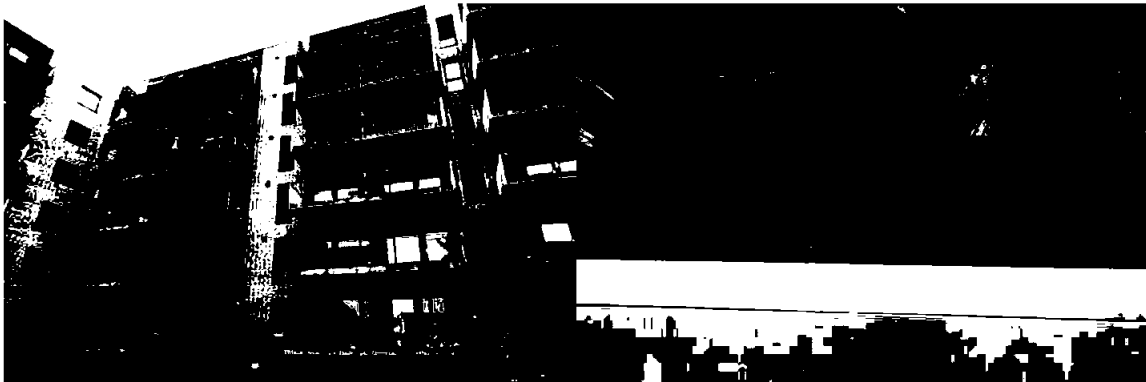
Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje. Det er registrert stedvis malingsavflassing på bærekonstruksjoner. Den enkelte eier gjennomfører rengjøring og rens av avløp ved behov.

### Tiltak / estimater:

Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk.

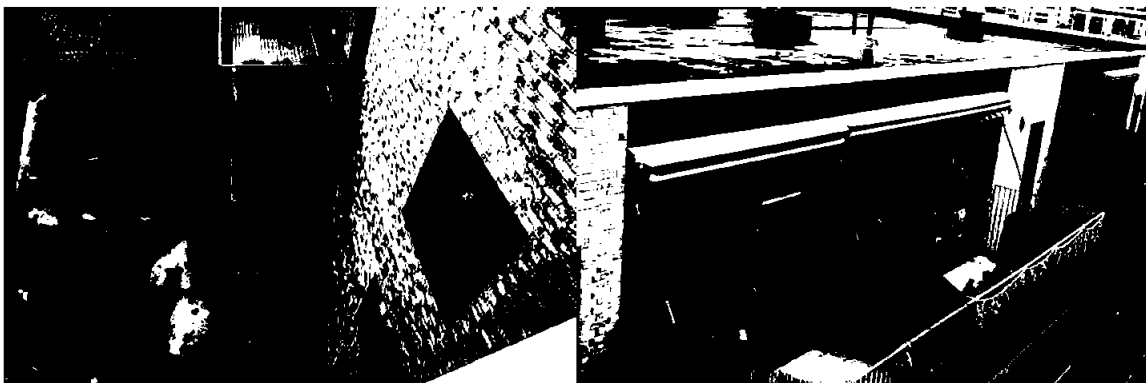
0

**Totalt: 0 kr**



Oversiktsbilde balkonger.

Antatt ettermonterte fliser.



Eksempelbilde balkonger.



Balkonger med betongdekker og bæresystem i  
galvanisert stål.

## 311 Bunnledninger for sanitærinstallasjon

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttreksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som avløpsrør av typen PVC.

### Vurdering

Deler av rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår og er rundt 10 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales innvendig rørinspeksjon og spyling.

68 000

**Totalt: 68 000 kr**



Vedlegg 6

Eksempelbilde bunnledninger.

95 av 117

tilstandsvurdering.pdf





## 360 Balansert ventilasjon - Bolig

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklimate oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene bygget med balansert ventilasjon der luft inn og ut er tilnærmet lik. Det er montert tilluftsventiler i oppholdsrom. Avtrekk via kjøkkenhette og via avtrekksventiler på våtrom/kjøkkentak. Kjøkkenhetten er utført med spjeld som alltid står i åpen posisjon. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Den enkelte bolig har separat aggregat. Boligene er antatt utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

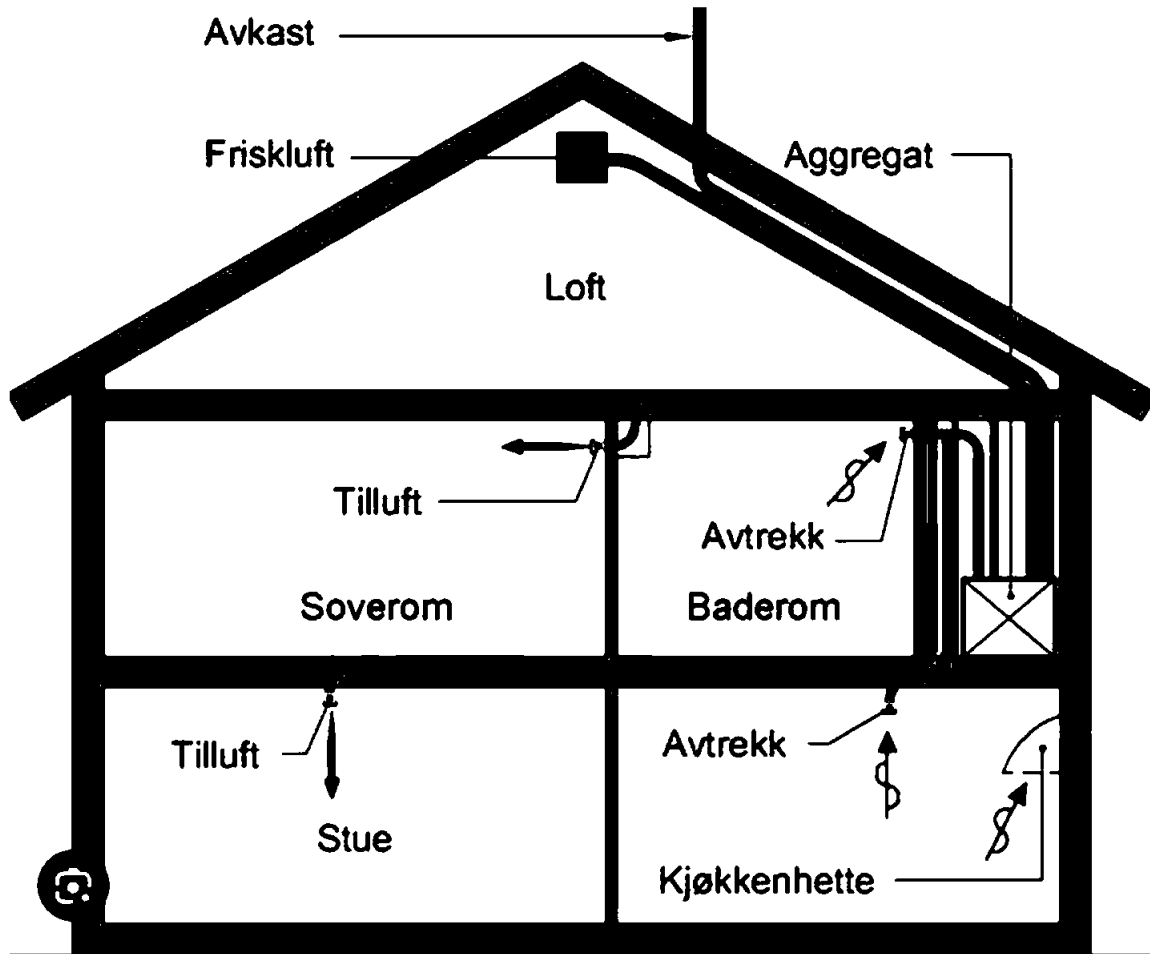
Vurderingen utføres etter informasjon gitt av boligselskapets representanter under befaringsene. Det er ikke meldt om eller registrert symptomer på mangelfull ventilasjon, eksempelvis dugg på innsiden av vinduer. Luftskiftet i befarte bolig fremsto som tilfredsstillende. Anlegget har teoretisk lang gjenværende brukstid og er tilnærmet på samme nivå som dagens forskriftskrav.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales rengjøring av kanalnett. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermonteringer som medfører redusert ventilasjon. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.

840 000

**Totalt: 840 000 kr**



Eksempelbilde balansert ventilasjon.

## 360 Ventilasjon på fellesarealer

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonsaggregatet som er plassert i kjeller og aggregater for ventilasjon av parkeringskjeller. Aggregatene dekker parkeringskjeller og fellesområdene. Sameiet har årlig serviceavtale på ventilasjonsaggregater i fellesarealer.

### Vurdering

Anleggene var i drift på befaringdagen og luftskiftet og ventileringen var tilfredsstillende. Dog er det antatt manglende luftutskiftning på deler av parkeringskjeller og ytterligere undersøkelser er anbefalt her. Anleggene har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt at periodisk vedlikehold og rengjøring gjennomføres.

### Tiltak / estimater:

Det anbefales at etablert serviceavtale på ventilasjonsaggregatene i fellesarealer videreføres. Har avtale på filterskifte og utskifting av aggregater når de blir defekt, normalt et par i året. Videre er det service som utføres på all ventilasjon i fellesarealer. Normal intervall for utskifting av hovedaggregat er 30-40 år. Normal intervall for utskifting av øvrige aggregater er 20-40 år.  
100 000

**Totalt: 100 000 kr**



Aggregat for fellesområder i kjeller.



Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.



Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.

Mekanisk avtrekk for parkeringsanlegg.



## 401 Internkontroll

**Prioritet:** Medium

### Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet. Representanter fra boligselskapet opplyser at det foreligger avtale om løpende NEK kontroll iht. til forskrift med entreprenør.

### Vurdering

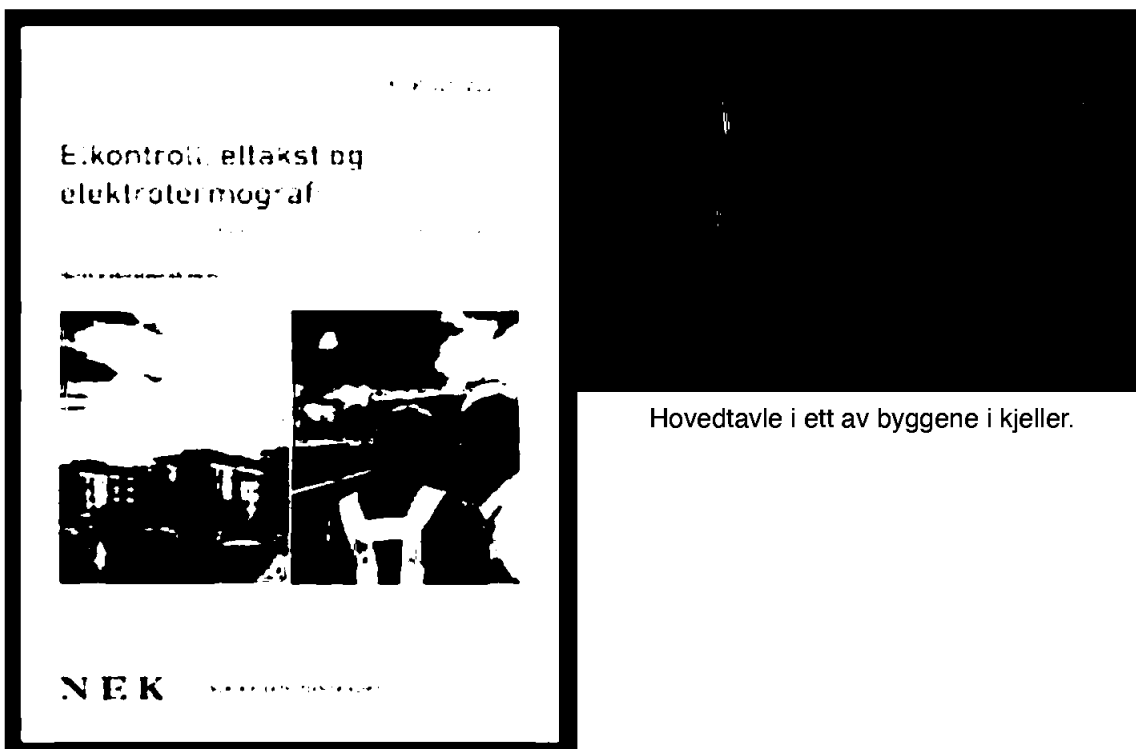
Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

### Tiltak / estimer:

Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.

58 000

**Totalt: 58 000 kr**



Eksempelbilde av standarden.

## 621 - Personheiser

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er personheiser i bygget, montert i tilknytning til hovedtrapperommene i alle oppganger. Det er stopp i samtlige plan fra kjeller til 7. etasje. Heisrom/maskinrom plassert i kjellere. Styreleder opplyser at de skifter deler på heiser fortløpende.

### Vurdering

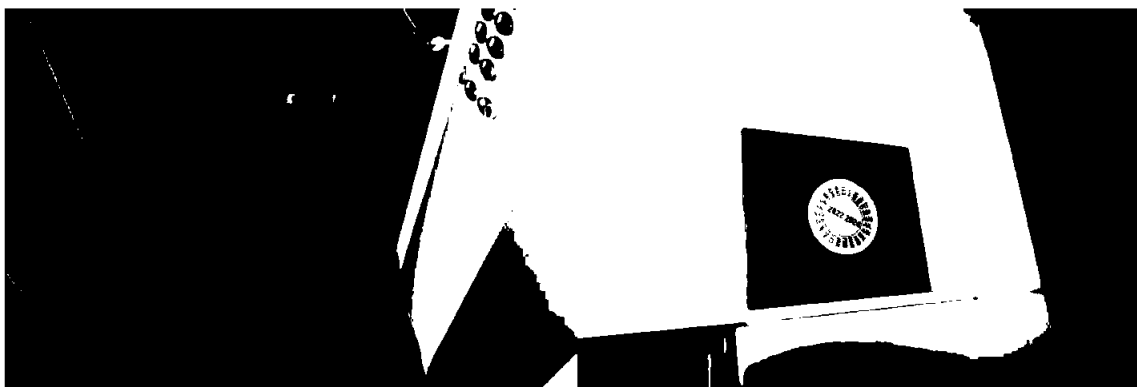
Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK-10 - §16-1, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK-10 - §16-6. Heisene ble sist kontrollert august 2022, løpenummer 2377 og 2354. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

### Tiltak / estimater:

Sameiet har serviceavtale med Otis inkludert lovpålagt alarm til alarmstasjon. 1 400 000

Sameiet har avtale med Norsk Heiskontroll for lovpålagt uavhengig kontroll av heiser. 150 000

**Totalt: 1 550 000 kr**



Innvendig i en heis.

Kontroll utført 2022, neste kontroll siste halvår 2024.

## 762 - Lekeplasser

Prioritet: **Lav**

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes lekeplassene, på tomteområdet, som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Det er en lekeplass på tomteområdet, fullt opparbeidet med lekeapparater, sittegruppe, m.m. Ingen kjente påkostninger.

### Vurdering

Lekeplassene fremsto på befaringen som godt ivaretatt og i god stand. Det er opplyst at vaktmester gjennomfører jevnlig kontroll. I tillegg har boligselskapet avtale med eksternt foretak som gjennomfører årlig kontroll. Videre er lekeplassene sentralt plassert på tomteområdet som medfører at den er godt skjermet mot biltrafikk.

### Tiltak / estimater:

Eiere som har eller anskaffer lekeplassutstyr er ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold. Sameiet har avtale om årlig kontroll og ettersyn av lekeplass.

5 600

**Totalt: 5 600 kr**



Lekeplass på området.

Lekeplass på området.

# Brannslukningsutstyr

Prioritet: **Høy**

## Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

## Vurdering

Schneider gjennomfører årlig kontroll av røykvarslere/tråbundet anlegg, Norsk sprinkelkontroll utfører årlig kontroll av sprinkleranlegg og IF Sikkerhetsbutikken gjennomfører årlig kontroll av slukkeutstyr.

## Tiltak / estimer:

Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslukningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.

18 900

**Totalt: 18 900 kr**



Kontrollert slukkeutstyr.

Kontrollert slukkeutstyr.

# Ettermontasje

Prioritet: **Høy**

## Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

## Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.

## Tiltak / estimater:

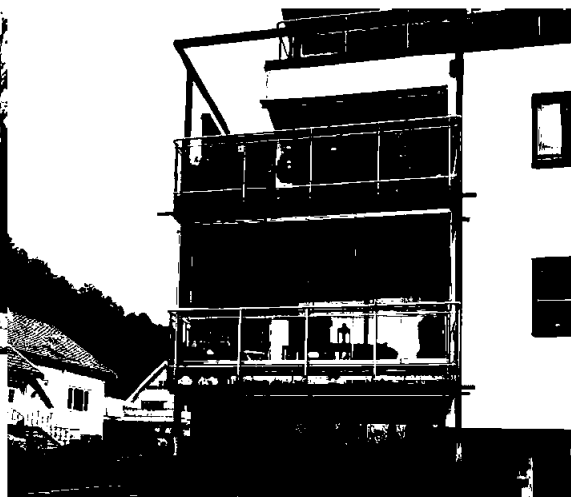
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.

900

**Totalt: 900 kr**



Eksempelbilde ettermontasje på fasade.



Eksempelbilde ettermontasje innglassing av balkong.



# HMS

Prioritet: **Høy**

## Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

## Vurdering

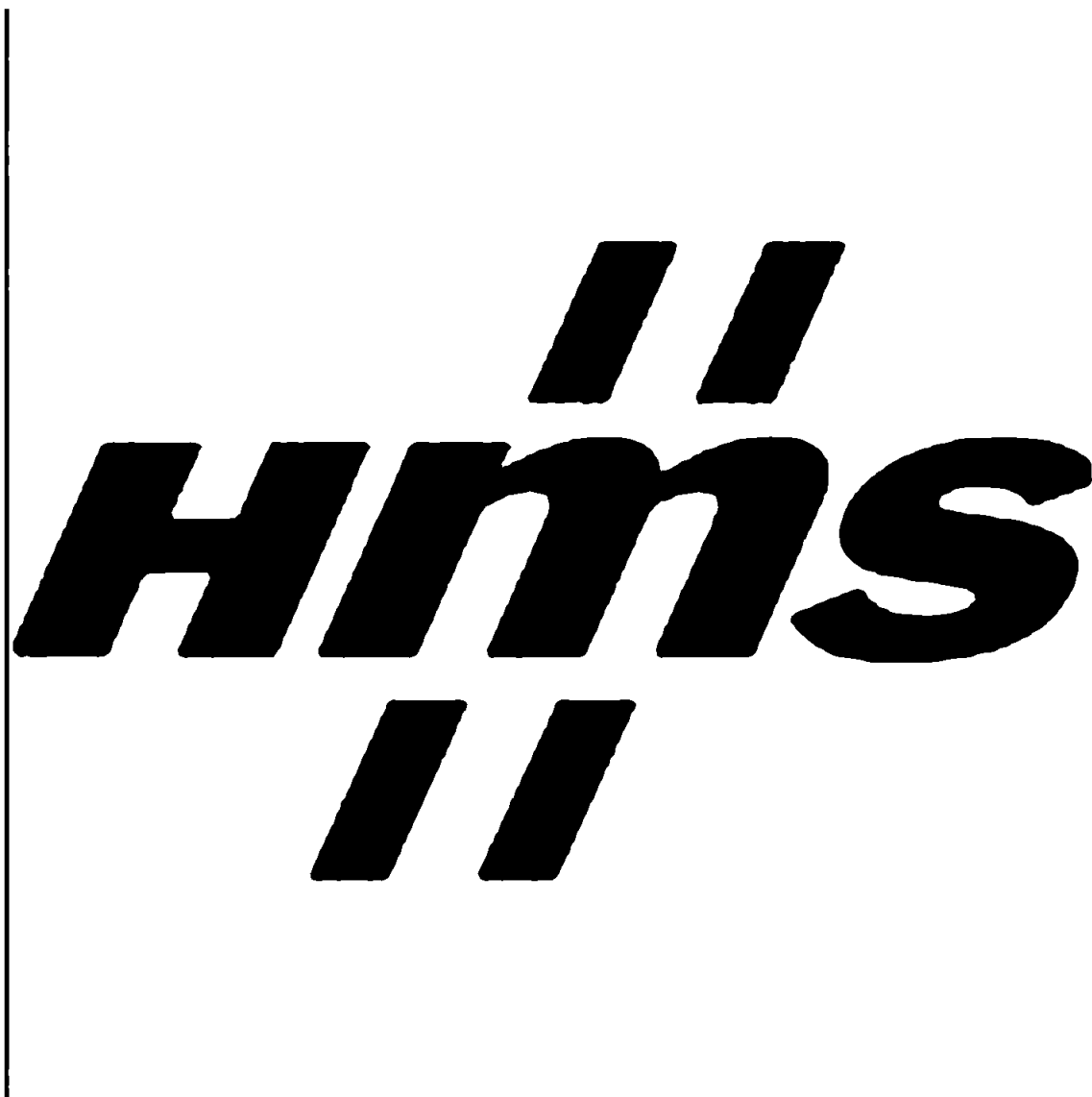
Et boligselskap plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet skikkelig i gang med HMS-kontroll.

## Tiltak / estimater:

Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.

900

**Totalt: 900 kr**



Eksempelbilde HMS - modul.

# Lagring i fellesområder

Prioritet: **Høy**

## Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

## Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

## Tiltak / estimater:

Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.

900

**Totalt: 900 kr**



Noe lagring under trapp.



Området er sprinklet.

## Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

### Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

### Vurdering

Boligselskapet har delvis rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"

### Tiltak / estimer:

Det anbefales at boligselskapet etablerer rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.

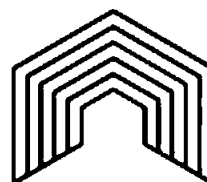
900

**Totalt: 900 kr**

### Boligsameiet Solåsen Terrasse

''Rett bruk av bolig''

Eksempelbilder på skriv om rett bruk av boligen.



## BOLIGEN VAR

Eksempelbilder på skriv om rett bruk av boligen.

## Vinduer på fellesområdene

Prioritet: Lav

### Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som trapperom. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminiumsprofiler. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Kontrollerte vinduer var utført med isolerglass merket produksjonsår 2014/2015.

### Vurdering

Vinduene fremsto i relativt god stand.

### Tiltak / estimater:

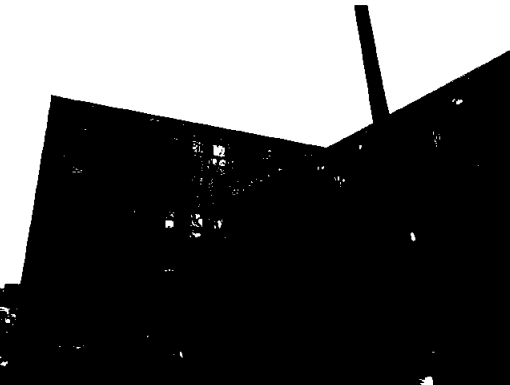
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

0

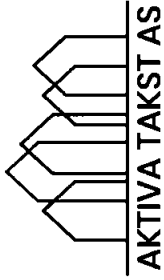
Totalt: 0 kr



Vinduer i fasade.

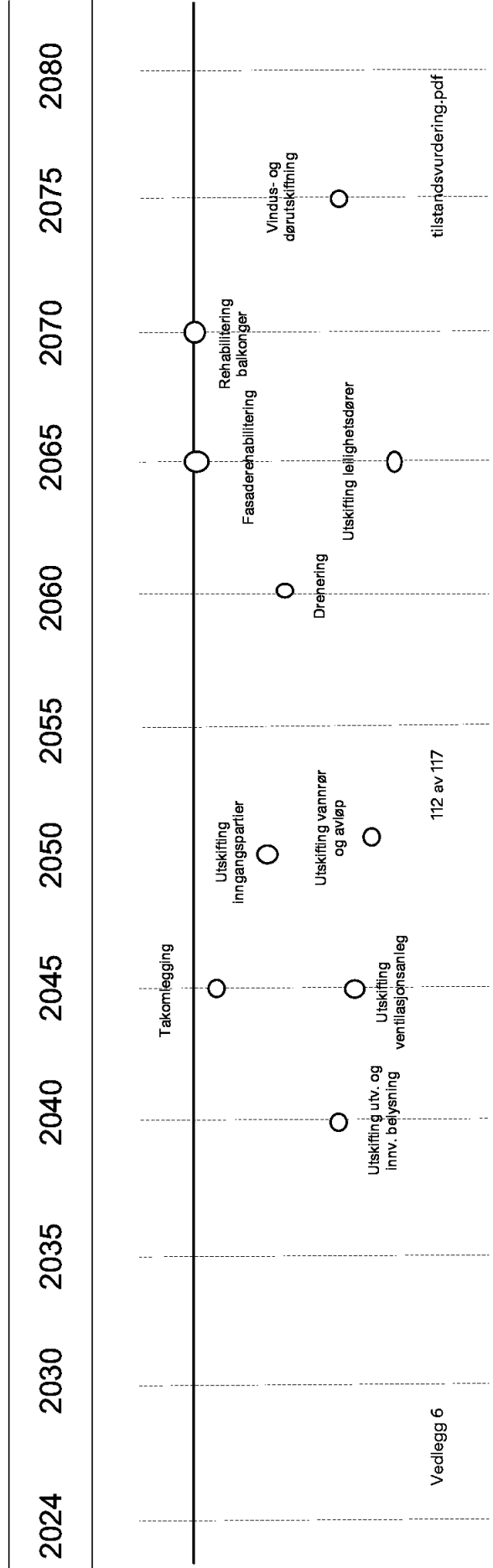


Vinduer i fasade.



Huseierne

" Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering"





Bygningsdel	Anbefalt tidsperiode for tiltak	Estimat	Neste intervall
Takomlegging	2045-2050	12.400.000,-	35 år
Fasader	2070-2075	66.250.000,-	50 år
Inngangspartier	2045-2050	10.500.000,-	50 år
Belysning	2040-2045	2.800.000,-	40 år
Balkonger	2065-2070	8.200.000,-	50 år
Drenering	2055-2060	7.600.000,-	55 år
Ventilasjon	2045-2050	6.600.000,-	40 år
Vann/avløp	2048-2052	108.000.000,-	50 år (gjelder rør)
<i>Utskifting vil trolig utløse inngrep i baderom. Våtromsprosjekt inkl. tilbudsinnhenting, kontrahering og byggherreoppfølging</i>			
Leilighetsdører	2070-2075	8.700.000,-	50 år
Vindu og dørutskifting	2075-2080	30.000.000,-	50 år
Oppsummering		261.050.000,-	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 7345 Selskapsnavn: TIEDEMANNSSBYEN PETERSBORGKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Safurudin Mahic er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Chuma Hagen og Tore Leirfall er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 20 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Safurudin Mahic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Simon Solberg

Valgkomiteemedlem (kun 2 skal velges)

Marensius Pettersen

Nadia Thunell

**Sak 7 Utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon**

a)

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

For utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

Mot utredning og pilotprosjekt for bedre ventilasjon

b)

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

Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre et pilotprosjekt i oppgang 53 med installasjon av regn/vindsensor på røykluken for en kostnad inntil 21 000 kr ekskl. mva. (estimert,  $\pm 20\%$ ). Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

Som et alternativ til punkt 1, får styret fullmakt til å innhente vurdering fra et ventilasjonsselskap for mulige tiltak som mekanisk avtrekk eller tilluft, innenfor en total kostnadsramme på 30 000 kr. Basert på erfaringene fra pilotprosjektet i oppgang 53, vurderer styret om tiltaket skal utvides til øvrige oppganger.

Styret gis fullmakt til å utrede ventilasjon i oppganger uten luftemulighet nærmere og dersom vi anser det som hensiktsmessig gis styret en ramme på 40 000 på å installere en pilot

**Sak 8 Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan 2026 - 2032**

Saken tas til orientering

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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