



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 06.05.2025

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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929606280

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 594	1 462 601
Sum inntekter		1 335 594	1 462 601
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	57 506
Annen driftskostnad		1 093 584	959 192
Sum kostnader		1 171 172	1 016 699
Driftsresultat		164 422	445 902
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 535	2 413
Sum finansinntekter		14 535	2 413
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 535	2 413
Resultat før skattekostnad		178 957	448 315
Årsresultat		178 957	448 315
Totalresultat		178 957	448 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 957	448 315
Sum overføringer og disponeringer		178 957	448 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		103 204	93 368
Sum fordringer		103 238	93 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		797 364	622 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		797 364	622 703
Sum omløpsmidler		900 603	716 072
SUM EIENDELER		900 603	716 072

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		847 933	668 976
Sum opptjent egenkapital		847 933	668 976
Sum egenkapital		847 933	668 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 118	29 401
Annen kortsiktig gjeld		8 552	17 695
Sum kortsiktig gjeld		52 670	47 096
Sum gjeld		52 670	47 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 603	716 072



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450056

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 06.05.2025

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 335 594	1 462 601
Sum inntekter		1 335 594	1 462 601
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	57 506
Annen driftskostnad		1 093 584	959 192
Sum kostnader		1 171 172	1 016 699
Driftsresultat		164 422	445 902
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 535	2 413
Sum finansinntekter		14 535	2 413
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 535	2 413
Resultat før skattekostnad		178 957	448 315
Årsresultat		178 957	448 315
Totalresultat		178 957	448 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		178 957	448 315
Sum overføringer og disponeringer		178 957	448 315



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		103 204	93 368
Sum fordringer		103 238	93 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		797 364	622 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		797 364	622 703
Sum omløpsmidler		900 603	716 072
SUM EIENDELER		900 603	716 072
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		847 933	668 976
Sum opptjent egenkapital		847 933	668 976



Sum egenkapital	847 933	668 976
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	44 118	29 401
Annen kortsiktig gjeld	8 552	17 695
Sum kortsiktig gjeld	52 670	47 096
Sum gjeld	52 670	47 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	900 603	716 072



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

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. 2061

SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Rong Senter, Huset kafe.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ordensregler
9. Reklamasjon
10. Fjernvarme
11. Video overvåking

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak
Kurt Vatnvåg

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Agnete Rong foreslått. Som protokollvitner ble og foreslått. Godkjent

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Listen over stemmeberettigede og fullmakter godkjennes.

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

Vedlegg

- 1. 2061 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 2061 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000,-.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret settes til kr 76 000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 76 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer står på valg. Agnete Rong tar gjenvalg.

Tove Monclair Kolsrud tar ikke gjenvalg.

Valgkomite bestående av Vigdis James og Britt Von Der Fehr har fremmet følgende forslag:

Agnete Rong velges for 2 år.

Margit Thelma Vik velges for 2 år.

Innstilling

Styret følger valgkomiteens forslag.

Agnete Rong velges for 2 år.

Margit Thelma Vik velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnete Rong
- Margit Thelma Vik

Sak 8

Ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ordensregler pkt. 15 har en utilsiktet formulering og må endres. Dagens tekst:

Andelseiere kan på visse vilkår jmf. Borettslagsloven og etter styrets godkjenning overføre bruksretten til leiligheten til en annen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor Sameiet. Mislighold, som ødeleggelse av boligen eller oppførsel til stor plage for andre beboere, kan føre til fravikelse fra boligen.

Forslag til ny tekst:

Utleie reduserer ikke seksjonseierens plikter overfor sameiet. Seksjonseier må informere leietaker om gjeldende ordensregler i sameiet. For å sikre at leietaker får nødvendig informasjon fra sameiet, bør seksjonseier ved ordinær utleie registrere leietaker på Vibbo.no.»

Resterende regler for utleie og korttidsutleie står i vedtektene til sameiet.

Styrets innstilling

Forslag til endring av pkt. 15 i ordensreglene godkjennes.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Vedlegg

3. Ordensregler ver 02.pdf

Sak 9

Reklamasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har behandlet reklamasjon siden overtakelse i 19.12.2022. Overtakelses-protokoll ble undertegnet i juni 2023. Flere av sakene sto igjen etter ett års befaringen og ved utgangen av 2024 gjensto fortsatt flere saker. Se vedlagte notat over saker behandlet til utgangen av 2024. Styret har bedt OBOS om hjelp til å vurdere gjenstående saker (se vedlegg).
(Noen saker er behandlet i 2025 og vil bli opplyst om i møtet).

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å følge opp gjenstående saker. Hvis nødvendig også med ekstern bistand.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å følge opp gjenstående saker. Hvis nødvendig også med ekstern bistand.

Vedlegg

4. Ett års befaring oppdatering pr. 03.12.2024.pdf

5. 3.02 Notat på reklamasjonssaker 04.10.2024.pdf

Sak 10

Fjernvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har Sameiet fjernvarme fra Eviny. Styret har innhentet kostnadsoverslag på å erstatte fjernvarme fra Eviny med bergvarme i eget anlegg. Se vedlegg for ytterligere beskrivelse

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslag til nytt fjernvarmeanlegg. Styret la til grunn en strømpris på kr. 1,50. Regjeringen har foreslått en strømpris (Norgespris) på kr. 0,50 + nettleie.



I regjeringens forslag er det ikke lagt inn om fjernvarme skal ha samme pris. Regjeringen sier de skal vurdere det.

Styret har vurdert innkommet forslag til å kunne bli kostbart og at inntjeningen blir for lang.

Styret innstiller på at alternativ fjernvarme utsettes inntil videre. Hvis styret finner ut at det vil bli lønnsomt med bergvarme, så fremmes nytt forslag til årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at alternativ fjernvarme utsettes inntil videre. Hvis styret finner ut at det vil bli lønnsomt med bergvarme, så fremmes nytt forslag til årsmøte.

Vedlegg

6. Bergvarme innføring.pdf

7. Forklaring til kostnadsramme-Ternholmen.pdf

8. Ternholmen Bergvarme-Kostnadsramme med kost-nytte 1,5 kr pr kWh.pdf

Sak 11

Video overvåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har i dag liten eller ingen kontroll med aktivitet utendørs og forsøk på inntrengning til fellesareal, parkering, boder etc.

Styret har vurdert å sikre bygget bedre med Video overvåking utendørs og innganger til bygget. Fasader og balkonger er vurdert som private og inngår ikke i slik overvåking.

Kvalitet på slikt anlegg varierer svært mye. VI har vurdert en god kvalitet (ikke toppkvalitet), og har estimert en kostnad opp mot kr. 150 000,-.

Styrets innstilling

Styret fremmer et forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å installere videoovervåking av fellesarealer slik vedlagte skisser illustrerer. Kostnadsramme settes til kr. 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å installere videoovervåking av fellesarealer slik vedlagte skisser illustrerer. Kostnadsramme settes til kr. 150 000,-.

Vedlegg

9. Parkering og bod oversikt.pdf



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport er vedlagt som eget vedlegg i sak 5.



SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 325 457	1 417 601	1 335 000	1 331 687
Andre inntekter	3	10 137	45 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 335 594	1 462 601	1 335 000	1 331 687
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 588	-7 106	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-68 000	-50 400	-68 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-5 893	-5 591	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-64 760	-64 575	-70 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-43 905	-42 561	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-150 213	-78 208	-204 000	-137 000
Forsikringer		-84 335	-78 402	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-128 599	-161 674	-151 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 954	-207 614	-244 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-385 926	-320 567	-386 000	-431 999
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 171 172	-1 016 699	-1 269 000	-1 239 999
DRIFTSRESULTAT		164 422	445 902	66 000	91 688
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 535	2 413	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 535	2 413	0	0
ÅRSRESULTAT		178 957	448 315	66 000	91 688
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		178 957	448 315		



**SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 204	93 369
Driftskonto OBOS-banken		286 010	622 703
Sparekonto OBOS-banken		5 550	0
Sparekonto OBOS-banken II		505 804	0
SUM OMLØPSMIDLER		900 603	716 072
SUM EIENDELER		900 603	716 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		847 933	668 976
SUM EGENKAPITAL		847 933	668 976
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 552	17 695
Leverandørgjeld		44 118	29 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 670	47 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 603	716 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 14.04.2025
Styret i Sameiet Ternholmen Panorama

Kurt Vatnvåg /s/

Agnete Kristine Rong /s/

Tove Monclair Kolsrud /s/

Jan Helge Jensen /s/

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 893.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 468
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
OBOS Prosjekt AS	-25 300
Energioptimal Vest AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-43 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 531
Drift/vedlikehold VVS	-14 375
Drift/vedlikehold elektro	-17 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 039
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 200
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-874
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-150 213

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-7 374
Annet driftsmateriale	-1 349
Vaktmestertjenester	-305 875
Renhold ved firmaer	-61 120
Andre fremmede tjenester	-7 160
Andre kontorkostnader	-240
Bank- og kortgebyr	-2 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-385 926

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 804
Renter bank	8 673
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
SUM FINANSINTEKTER	14 535



Til årsmøtet i Sameiet Ternholmen Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Ternholmen Panorama** som viser et overskudd på kr 178.957. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 15.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Gjelder for:

Sameiet Ternholmen Panorama og Garasjesameiet Ternholmen Panorama

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Vatnvåg	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Tove Monclair Kolsrud	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Jan Helge Jensen	Ternholmvegen 14
Styremedlem	Agnete Kristine Rong	Ternholmvegen 8

Valgkomiteen

Årsmøte i 2024 ble følgende valgt til valgkomite:

Vigdis James og Britt Von Der Fehr.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke eget kontor. Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Se Sameiet Ternholmen Panoramas hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ternholmen Panorama

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Ternholmen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929606280, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 766

Garasjesameiet består av 47 parkeringsplasser.

Garasjesameiet Ternholmen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932139200, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 766 snr. 37



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

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

Sameiet Ternholmen Panorama har Ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har vært avholdt regelmessige styremøter (en gang pr. mnd.) og noen arbeidsmøter.

Styret har særlig arbeidet med følgende saker i året som gikk:

Ferdigstillelse av hele byggeprosjektet ble ikke gjennomført i desember 2022. Signering av overtakelse ble gjort i juni 2023. Grunnen til manglende/sen overtakelse skyldes manglende ferdigstillelse.

Feil og mangler ble systematisk registrert og fulgt opp utover i 2023 og 2024. Av de over 70 feil og mangler er mesteparten utbedret. Nye feil/mangler er blitt registrert i 2024. Ved årets slutt gjenstår fortsatt noen punkter. Mange av feilene/manglene er små saker som har liten betydning for den daglige driften.

Vi har fått gjennomslag på de fleste punktene som er reklamert på:

Vi nevner de vesentlige sakene som gjenstår under reklamasjon:

- ✓ Garasje plassene (noen plasser er for smale), garasjedekket smuldrer opp. (Vi har engasjert advokat (Gunnar Angaard) til å bistå i arbeidet.
- ✓ Rust på søyler.
- ✓ Rust på garasjeporter, nye overflatebehandlede gitter ble satt opp. Nye gitter har også begynt å ruste.
- ✓ Sprekker i gulv og vegger.
- ✓ Stålblater (Stålsøyler) ved gulv og tak på svalganger ble overflatebehandlet i 2024, men det kommer fortsatt rust på søylene.
- ✓ Sprekk i betongdekke over svalganger. Biter av betong har løsnet og falt ned.
- ✓ Stor sprekk (3 cm) mellom vegg og altan til flere leiligheter i blokk B.
- ✓ Endeavslutning gulvlist i svalganger, gjelder både blokk A og B.
- ✓ Betongplaten er skjev slik at vann samler seg mellom plass P25-P31. Sprekker i dekket slik at vann renner ned i bodene. Utbygger har lovet å tette og legge epoxy på dekket.
- ✓ Vann lekker ned bak fasadeplater på bygg B. Garasjevegg og sidevegg.
- ✓ Vann lekker ned bak fasadeplater på bygg A 4. etg ned til 3. og 2. etg.
- ✓ A404: Endebeslag til bjelke for innfesting av glassoverbygg har løsnet.
- ✓ A502: Glasstak – skrue løs for innfesting av taket.

Styret har fått engasjert gartner til å plante foran blokkene. Arbeidet som er gjort følges opp.



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

Løpende vedlikehold

Serviceavtaler er fulgt opp på alle viktige anlegg. (Heisanlegg, Elektrotekniske anlegg, Sprinkleranlegg, Brannalarmanlegg, Nødløslanlegg, garasjeporter og Røranlegg (vann og avløp).

Heiskontroll har utført sin pålagte kontroll.

Vaktmestertjenester og renholdt utføres av Øygarden Eiendomsservice på vedlikehold og renhold. Vi har hatt et særskilt møte for å utveksle erfaringer.

Svalgangene i blokk A og B 2. etg. og 5. etg., er trevirket overflatebehandlet. Utførelsen i 2. etg. blokk B skal behandles på nytt våren 2025 pga. feil utførelse.

Garasjene er blitt rengjort i 2024. Ny rengjøring vil bli utført i 2025.

Alternativ varme

Styret har bedt om en vurdering av alternativ varme (varmtvann og oppvarming). I dag får vi dette fra Eviny sitt fjernvarmeanlegg.

Vi har bedt Energioptimal Vest As om å utrede bergvarme til erstatning for fjernvarme. Arbeidet er ikke avsluttet enda.

Sikring av sameiet

Styret vurderer å sikre sameiet vha. kameraer. Arbeidet har så vidt startet og vil pågå i 2025. Resultat fra gjennomgang og evt. anbefaling vil bli lagt frem for årsmøtet.

Dugnad og fellesarrangement

Styret har i samarbeid med Rong Grendelag fått satt opp to benker i parken sør for Sameiet. Beboere har på dugnad stått for beising av benkene.

Hvis beboere ønsker å utføre enkle jobber på dugnad vil styret kunne legge til rette for det, for eksempel en dugnadskomiteé.

Eksempel på slik dugnad kan være snørydding, rake og luke hele eller deler av fellesarealet. Arrangere felles aktivitet med hygge med god drikke og pølser ved bålpanne.

Styret ønsker innspill fra sameierne om hva vi skal forsøke og å få til og om noen har mulighet for å stille opp for arrangementer.

Vedlikehold fremover

Vurdere nye vedlikeholdsplan basert på innspill fra serviceavtaler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at helårsvirkningene på utgifter er lave.



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 **847 933**.

Styret har valgt å sette av overskuddet (egenkapital) inn på sparekonto. OBOS banken med kr. 100 000,- og kr 500 000,- OBOS banken II. OBOS banken II er Nibor - Norwegian Interbank Offered Rate – administreres av Norske Finansielle Referanser AS. Selskapet er et heleid datterselskap av Finans Norge. Grunnen til at egenkapital er fordelt slik er at NIBOR gir høyere avkastning enn vanlig bank sparing.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet større vedlikehold som omfatter service og vedlikehold inklusive serviceavtaler. Det er satt av midler til komplettering av utvendige anlegg samt innvendig oppgraderinger.

Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

De kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) betales av den enkelte seksjonseier. Det er ikke lagt inn noen fellesutgifter på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en mindre økning i begynnelsen av det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg noe lavere i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i siste halvdel av 2024. Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) levert av Eviny har hatt noe økning på pris i 2024. Vi forventer ikke vesentlige endringer i 2025. Merknad: Regjeringen har meldt at energiprisene skal settes ned til 50 øre (Norgespris) fra oktober 2025. Det er ikke klart om fjernvarme vil inngå i Norgespris.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ternholmen Panorama.

Lån

Sameiet Ternholmen Panorama har ingen lån.



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på noe reduserte felleskostnader for året 2025.

Annen informasjon om sameiet


Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8194526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA



Husordensregler

02	Vedtatt på årsmøte	06.05.2025	KV	Styret	Årsmøte
01	Vedtatt på årsmøte	30.03.2023	KV	Styret	Årsmøte
0	Utkast ordensregler	22.08.2022	KV	Styret	Styret
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato:	Utarb. Av:	Kontr. Av	Godkj. Av:
Utarbeidet av: <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Styret</div>		Tittel: <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Ordensregler</div>			Antall sider: <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">7</div>



SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA	Ordensregler	Dato: 30.03.2023 Side - 2 - av 7
--	---------------------	--

Innhold

1	VELKOMMEN	- 3 -
1.1	ANSVAR OG OMFANG.....	- 3 -
2	FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – PARKERING	- 3 -
3	BRANNFØREBYGGING/BRANNVERN	- 3 -
4	RO OG ORDEN	- 3 -
5	DYREHOLD	- 4 -
6	PARKERING OG TRAFIKK	- 4 -
7	RENHOLD AV FELLESAREALER	- 4 -
8	VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.	- 4 -
9	FLAGGING	- 5 -
10	KILDESORTERING – AVFALL	- 5 -
11	MATING AV FUGLER	- 5 -
12	OPPBEVARING OG LUFTHING	- 5 -
13	BRUK AV LEILIGHETEN	- 5 -
13.1	ENDRINGER.....	- 6 -
13.2	GRILLING.....	- 6 -
13.1	ANNET	- 6 -
14	BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER	- 6 -
15	FREMLEIE	- 6 -
16	PLIKTER – MISLIGHOLD	- 6 -
16.1	SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT (FRA VEDTEKTENE, 5.1).....	- 7 -
17	ADRESSE	- 7 -



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA	Ordensregler	Dato: 30.03.2023 Side - 3 - av 7
--	---------------------	--

1 VELKOMMEN

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA, utgave 01/23 – vedtatt av årsmøte 30.03.2023.

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene. Reglene er et supplement til Sameiets vedtekter.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

1.1 Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2 FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører Sameiet – og dermed beboerne – unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

3 BRANNFØREBYGGING/BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Alle seksjoner har tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Anvisning for betjening av brannalarmanlegget må alle beboere sette seg godt inn i.

Beboerne må melde ifra til styret ved feil eller mangler på slukkeutstyr eller røykvarslere, slik at dette kan repareres evt. byttes ut. Beboerne må også melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

4 RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i Sameiet eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.


Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. På lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som f.eks. banking, boring og sliping.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Garasjeport og dør skal alltid være lukket og låst. Sameiet har dørtelefon med callinganlegg i fellesoppgangen.

Dersom du skal ha fest som kan medføre litt ekstra støy, eller har arbeid å utføre i leiligheten (håndverkere og lignende) som kan føre til støy utover det vanlige, bør du gi et nabovarsel.



	<h2>Ordensregler</h2>	Dato: 30.03.2023 Side - 4 - av 7
---	-----------------------	--

5 DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr i Sameiet, men dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises for øvrig til kommunale regler og politivedtekter.

Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

For utegående katter anmodes det sterkt om kastrering/sterilisering, chipping og vaksinasjon, og de bør holdes innendørs om natten. Unge katter bør holdes inne til de har utviklet retningssans og eventuelt er kastrert/sterilisert. For å forhindre tilgrising av fellesområder bør katteeiere anskaffe innendørs kattetoalett.

Hundeeiere plikter å straks plukke opp ekskrementer etter hunden. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å utforme og endre søknadsskjemaet for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

6 PARKERING OG TRAFIKK

Parkering på området er regulert med offentlig trafikkskilt og skal kun skje på anviste plasser. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødige. Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskiltede kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Uregistrerte biler hensatt på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Fremleie av garasjeplass skal avklares med styret i forkant. Utleier er ansvarlig for at den som leier følger ordensreglene.

Vask, oljeskift og større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lagring av bildeler og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Kjøring med motorkjøretøy inne på Sameiets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut og parkeres på anvist parkeringsplass. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart. Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med Sameiet og behandles deretter.

Besøkendes kjøring på Sameiets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må tildelt garasjeplass i parkeringskjeller eller eventuell annen tildelt parkeringsplass benyttes. Respekter skiltingen i området.


7 RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger, vaskerom og tørkerom utføres av rengjøringsbyrå.

8 VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.



	<h2>Ordensregler</h2>	Dato: 30.03.2023 Side - 5 - av 7
---	-----------------------	--

9 FLAGGING

Ingen spesielle restriksjoner.

10 KILDESORTERING – AVFALL

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Vanlig husholdningsavfall kastes i henhold til merking på søppelcontainere. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Søppel og annet avfall må ikke henses utenfor søppelcontainere og fellesrom.

ØYVAR sørger for henting av sortert avfall i egen container etter tur i gatene. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne:

- ✓ varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av brannfarlige væsker

Hageavfall må kastes for egen regning på gjenvinningsstasjon.

Bråtebrenning er ikke tillatt på Sameiets grunn.

11 MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

Det er ikke lov å mate fugler fra balkonger heller.

12 OPPBEVARING OG LUFTING

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal i minst mulig utstrekning oppbevares i trapperom og oppganger. Der det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr må disse brukes. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær til tork på søndager og helligdager.

13 BRUK AV LEILIGHETEN


Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjellerganger eller fellesrom. Det skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå, for eksempel i bod og garasjer.



	<h2>Ordensregler</h2>	Dato: 30.03.2023 Side - 6 - av 7
---	-----------------------	--

13.1 Endringer

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

Dette gjelder tiltak som:

- ✓ Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende
- ✓ Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjenning fra styret og skal utføres på en fagmessig riktig måte.
- ✓ Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

13.2 Grilling

Styret godtar at det tillates grilling på balkongen. Det er kun elektrisk grill og gassgrill som tillates.

Det er forbudt å bruke kullgrill/engangsgrill.

13.1 Annet

Balkonger og vegger må ikke overmales da det her er brukt spesiell maling. Tre platting på terrasser må beises regelmessig. Det bør brukes terrassebeis (olje eller vannbasert).

Eventuelle skader på Sameiets utstyr og anlegg må meldes til styret.

Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning. Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret.

14 BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eier/beboer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalett-papir; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

15 FREMLEIE

Utleie reduserer ikke seksjonseierens plikter overfor sameiet. Seksjonseier må informere leietaker om gjeldende ordensregler i sameiet. For å sikre at leietaker får nødvendig informasjon fra sameiet, bør seksjonseier ved ordinær utleie registrere leietaker på Vibbo.no.

Resterende regler for utleie og korttidsutleie står i vedtektene til sameiet.

16 PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra Sameiet, kan Sameiet pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA	<h2>Ordensregler</h2>	Dato: 30.03.2023 Side - 7 - av 7
--	-----------------------	--

16.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt (fra Vedtektene, 5.1)

"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten". For detaljer, se vedtektene.

17 ADRESSE

Styret har ikke eget lokale eller kontor. For kontakt med styret, bruk e-post eller oppsøk en av styremedlemmene.

Styrets e-postadresse er: ternholmenpanorama@styrerommet.no

Med Vennlig Hilsen

Styret



06.03.2024

Ett års befaring – oppdatering pr. 03.12.2024.

Befaring 03.12.2024: Bjarne Kahrs og Kurt Vatnvåg

Deltakere:

Br. Ulveseth (UB): Bjarne Kahrs

Sameiet (SA): Agnete Rong og Kurt Vatnvåg.

Oppdatert mangelliste. Ref. mangelliste utlevert i møte datert 07.06.2023. Oppdatering av teksten i mangelliste sendt pr. e-post 08.06.2023.


Der hvor det er gjort avtale er dette markert med blå tekst.

I feltet status er det markert med grønt hvor saken er utført/godkjent/akseptert.

I statusfeltet utan farge er saken ikkje avklart/utført.



Kommentarer fra Bjarne med orange tekst.

Ny tekst i rødt

Nr	Gjenstående mangler/avvik fra ferdigstilling 19.12.2022	Status
12	<p>Stålplater (Stålsøyler) ved gulv og tak på svalganger må overflatebehandles.</p>  <p>Avtalt med Morten Bjarnoll at dette utbedres når temperatur er akseptabel, antatt april 2024. Utført i juni 2024</p> <p>Blokk A: 2. og 3. etg. gjenstår. Samt søyler inntil vegg i begge blokkene. Hvem maler søyler inntil vegg må avklares av UB.</p> <p>Søyler inn mot yttervegg har ikke samme påvirkning av vær og vind. Vi kan ikke fjerne beslag for å behandle nevnte søyler. Ytterste søyler vil få et nytt strøk i topp og bunn, der det utført i stål.</p> <p>Vi krever at dere må dokumentere at disse søylene ikke skal overflatebehandles.</p> <p>Svar fra UB 11.12.2024: Disse søylene har beslag. Bak beslaget er de brannisolert. Ytterligere behandling er ikke nødvendig. Innstøpningsgodset i betongelementet som er over, som hviler ned på søylene, er i jern. Disse er i massiv-jern for at de skal sveises. Det er nok disse du ser om du ser inn over beslaget, og disse kan det være rust på. Ikke nødvendig å fjerne beslag og brannisolering for å behandle innstøpningsgodset.</p>	
13	<p>Rømningstrapp og altan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gitter satt opp ved rømningsvei i blokk B. Dør kan åpnes fra utsiden pga.	






06.03.2024

Nr	Gjenstående mangler/avvik fra ferdigstillelse 19.12.2022	Status
	<p>for stor åpning mellom panelene. Må justere gitter slik at en ikke kan åpne døren fra utsiden. Blokk A er ok, blokk B må være lik montert.</p>  <p>På befaring konkludere vi med at vi ikke får inn en arm til å låse opp, men styret ønsker utbedring. Dette er ikke et avvik at de ikke er likt utført.</p> <ul style="list-style-type: none">• Lekkasje generelt over altan. Vann renner ned fra altan over. Grunnen er manglende tetting i enden av H-bjelke slik at vann "suges" bortover H-bjelken i underkant. Dette mener UB ikke kan gjøres noe med?	
36	<p>Justering av dører: Blokk A: Garasjedør, Dør mellomgang 1. etg. A til B, SMB har justert døren mellom A og B, men ikke garasjedør. SMB justerte så godt som mulig, hvis den fortsatt ikke går skikkelig må hele karmen måtte demonteres og settes inn på nytt? Avventer hva skjer fremover.</p> <p>UB: Garasjedør har Hørmann justert i juni og oktober 2024</p>	
43	<p>Godkjenning av HC parkeringsplasser og øvrige parkeringsplasser Sameiet har meldt saken til behandling for KS.</p> <p>Dekket er dårlig og skal reasfalteres.</p>	Ikke avklart
44	<p>Merking av HC plasser og gjesteparkering. Utføres når pkt. 43 er avklart.</p> <p>Merking utføres etter at betongdekke er utbedret.</p>	Ikke utført
55	<p>Blokk A 5. etg: Løs list på takkonstruksjon som lager ulelyd. Fortsatt mye lyd ved gitte vindretninger. SMB er varslet gjentatte ganger. Etter siste remontering/innfesting av list (sept. 2024) er det blitt stille. Følges opp om det skulle oppstå igjen.</p>	
59	<p>Sprekk i betongdekke over 2. etg. Bit av betong løsnet og falt ned. Tiltak må iverksettes slik at ikke flere biter faller ned. Utbedre skaden. På befaring ble det ikke sett på sprekker, kun denne biten som har løsnet. «Betong» går over og sjekker. Trond Wågen sa at dette skulle fixes snart.</p>  <p>Øvrige sprekker og løs betong (spesielt i B-blokk) gjennomgås og utbedres.</p>	Ikke utført

06.03.2024

Øvrige feil og mangler som er meldt inn utenom mangelliste etter ferdigstillelse og overtakelse.

Sak	Saker meldt inn etter ferdigstillelse 19.12.2022	Status
1.	<p>Den ene veggplaten på yttervegg glipet godt. Gjelder plate under soveromsvindu i A404. Den ene skruen har løsnet ilt vinteren. SA er kjent med at saken ble oversendt SMB, men vi har ikke hørt noe mer. Purret på SMB SMB har festet platen. Ser ut til å være ok. Ulelyd er borte.</p> 	
2.	<p>Garasjeport blokk B: Rust på skinnene nede ved gulvet. Begge portene har rust på gitterene. Hørmann var på befaring i des. 2023 og feb. 2024. De har lovet og utbedre skadene. Har ikke hørt noe mer fra Hørmann. Denne har Hørmann påtatt seg ansvar</p>	
3.	<p>Det ble gjort endringer og sådd ny plen i mai/juni, men gresset vokser ikke. Har vokst litt i høst (01.10.2023). Avventer til våren etter gjødsling igjen. På befaring bekrefter styret at det har blitt bedre utenfor A104. Det gror fortsatt ikke/dårlig i sør og i skråning. Har gjødslet og vannet godt, men likevel svært dårlig. SA: Det er ingen garanti på gressplen.</p>	
4.	<p>Beplantning utenfor inngang blokk A: Flere planter har visnet, resten har mistet mye farge og ser ut til også å kunne visne bort. Totalt er det 5 planter som er død. Resterende 4 planter har bleknet mye. Hekken langs fasaden har mye gult i seg, noen planter er død. SA. Ta kontakt med Nina Askeland for råd/avklaring. Avklares mellom Askeland og styret. Det gies normalt ikke samme garanti på blomster Ytterligere flere planter har visnet vekk.</p>	
5.	<p>Leilighet B201: Mangler list ved altandør. Til høyre sammenlignet med B301. SMB har befart og skulle ta saken.</p>  	Utført i feb. 2025

Vedlegg 4

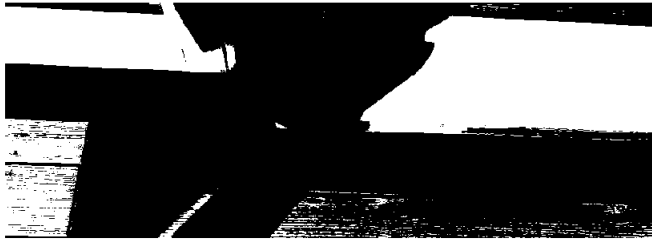


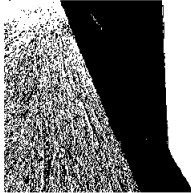
29 av 76

Ett års befaring oppdatering pr. 03.12.2024.pdf

Side 3 av 7




06.03.2024

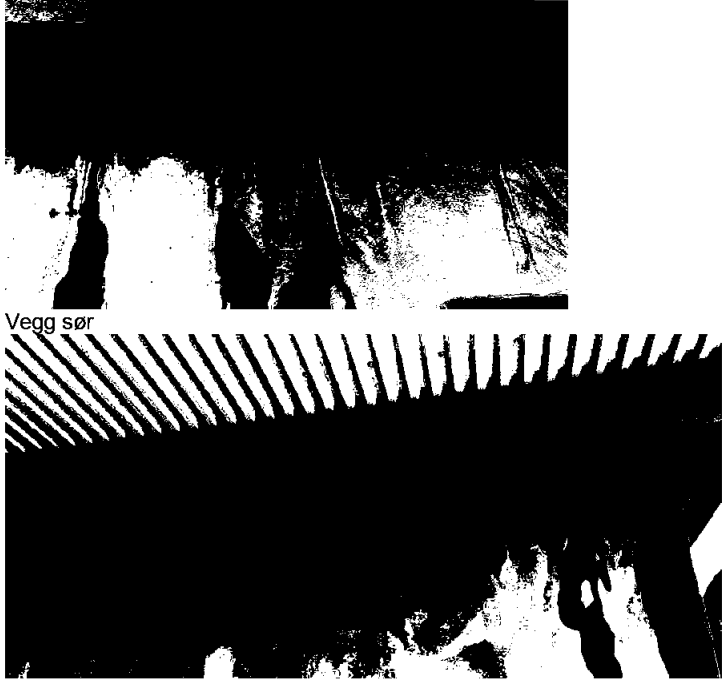
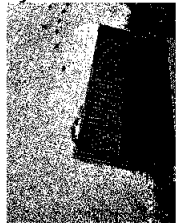
Sak	Saker meldt inn etter ferdigstillelse 19.12.2022	Status
6.	<p>Leilighet B204: Stor sprekke (3 cm) mellom vegg og altan. Å legge på et beslag til vil ikke løse saken her, da beslaget må tåle at man står på dette med full kropsvekt. Vi kan ikke se at dette utgjør et mangel eller</p>  <p>Vi ber om at de få altanene som har slik åpning blir utbedret.</p>	Ikke utført
7.	<p>Leilighet B 304: Mangler fuging mellom altan og vegg. Gjelder sannsynligvis flere leiligheter.</p>  <p>Vi ber om at de altanene som har slik åpning (4-5 altaner i B-blokk) blir utbedret. Vann renner også ned over inngangsdør til garasjen i B-blokk,</p>	Ikke utført
8.	<p>Mangler ved heis blokk A:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Etg. 0: Hjørnelist stålramme løs, ligger godt fra vegg Ikke løs, men ligger ikke helt inntil.✓ Etg. 2: Skitt på maling, må fjernes/males på nytt (bilde) Må rengjøres 	
9.	<p>Endeavslutning gulvlister: Mangler på følgende steder. A403, A303 A 4. etg svalgang dør. A 3. etg svalgang dør. B 4. etg svalgang dør B 3. etg svalgang dør</p>  <p>SMB har sett på saken.</p>	Ikke utført



06.03.2024

10.	<p>Blokk B: Stålstender altan er bearbejdet, men ikke overflatebehandlet. Ruster. Gjelder 2. etg. og altan ved garasjeport</p> 	
11.	<p>Garasje B: Sprekk i gulv er tettet. Betongplaten er skjev slik at vann samler seg mellom plass P25 -P31. Platen heller mot sentrum og vegg begge veier (lengderetning og bredde). Dekke innenfor porten heller også slik at det samles vann. Vann kommer også inn via port slik at det dannes en dam innenfor. Vi foreslår å slipe en fuge mot asfalt slik at vannet får en renne og forsvinner. Fuge er slipt på 3 plasser (21.06.2024), ble noe bedre, men mye vann ligger fortsatt igjen. Trond Wågen mente dette var det beste en kunne få til? Han la videre til at dekket skulle overflatebehandles (epoxy) for å tette slik at det ikke renner ned i bodene.</p>	<i>Utført i 2025</i>
12.	<p>Blokk B taknedløp: Nedløp skulle sjekkes av Waage (går nedløp ned i grus eller avløpssystem) før det monteres opp igjen. Nedløp monteres.</p> <p>Grus fra 5. etg. ligger i nedløpet (Trond har fjernet det). Dekke 5. etg. sjekkes for oppsamling av grus i nedløp. Må monteres en rist i 5 etg så ikke grus forsvinner. Svar fra utbygger; Det skal ikke være rist over nedløp. Store steinger dekker nedløpet slik at ikke små stein kan renne ned.</p>	
13.	<p>Garasje A: Flere sprekker (7) i vegg mot parkering 8 til sykkelparkering. Sprekk også i taket. Vi foreslår i legge betongfugemasse i sprekk. Kan man lettere følge med videre på utviklingen. Ikke bekymret for konstruksjonen. 30.05.2024: Vi bekrefter at dette ikke påvirker konstruksjonen, og slike riss er noe som kan skje med betongvegger, altså uten at dette påvirke styrken til konstruksjonen. Vi er enig om å ikke gjøre noe med dette pr nå, men kan ta opp igjen dialogen dersom dette utvikler seg mer i tiden som kommer.</p>	<i>Tatt til eteretning</i>
14.	<p>Altaner: Bolt for feste av altan mot vegg (i midten) mangler skive og sprengskive. Funnet på 3 altaner (B401, A304 og B404), hva med resten? Montal sjekker opp. Muntlig sagt at det ikke er nødvendig med feste på midten. Mangler dokumentasjon på at det ikke er krav/behov for 3 fester i stedet for 2.</p> <p>Svar fra UB 14.10.2024: Jeg (Montal) bekrefter at disse balkongene er 100 prosent selvbærende på stålsøyler, innfestning i vegg er bare for å hindre bevegelse som kan virke litt ubehagelig. Det er tilstrekkelig med 2 innfestnings punkter pr balkong, resten av hullene er kun tenkt som alternativ innfestning hvis de planlagte punktene ikke kan brukes.</p>	
15.	<p>Vannlekkasje fasade: Vann lekker ned bak fasadeplater på bygg B. Garasjevegg og sidevegg. Vegg øst</p>	<i>Ikke utført</i>

06.03.2024

	<p>Oversendes Straume Mesterbygg. De har levert fasaden. Det kan komme vann bak fasadeplaten uten at det er et avvik. Må kontrolleres.</p>  <p>Vegg sør</p>	
<p>16.</p>	<p>Inngang garasje blokk B Rist ved døren: Betongskade på kummen. Fyller i hull</p> 	

Sak	Saker avklart under befaring 03.12.2024	Status
1.	Glassoverbygg over dør til altaner i 5. etg. skal være utført.	
2.	A404: Endebeslag til bjelke for innfesting av glassoverbygg har løsnet.	Ikke utført
3.	A502: Glasstak – skruer løs for innfesting av taket.	Ikke utført
4.	<p>Rust på svalganger. Gjennomgått rust punkt som er armeringsjern og noe som ligner streng. Avklares om årsak og om eventuelle tiltak. Det stikker opp jern fra betongdekke i garasje B-blokk.</p> <p>Svar fra UB 06.12.2024: Vedr rust på betongen på svalganger, se bilder «svalgang armering» Heller ikke dette er armering som er synlig, Heldigvis. Det er rester av spiker som henger igjen fra armeringen. De tynne lange som står ut noen plasser er små spiker som brukes til å feste trekantlistene øverst på forskalingen. Trekantlistene gjør at ferdig produkt fra et «avrudet» hjørne og ikke 90 graders kanter. Noen gang når forskalingen rives sitter spikeren fast i betongen. Større flekker med rust er nok et spikerhode fra forskalingen som sitter igjen. Utgjør ikke en fare for konstruksjonen og er ikke et avvik.</p>	



06.03.2024

Sak	Saker avklart under befaring 03.12.2024	Status
	<p>Svalgangen i betong: Her kan vi velge å forskale disse på byggeplassen. Alternativt så er disse kjøpt som plattendecker. Det vil si at nederste del støpes på fabrikk, så blir dette heist inn med armering på byggeplass. Og øverste del støpes på byggeplassen, oppe elementet. Denne støpen binner elementene sammen. Derfor er det skjøter på undersiden, mens på oppsiden ser det ut som et stort element. Ser man dette fra siden, kan man se at det er støpt i to omganger. <u>Skjøtene på undersiden, eller på utsiden vil være synlige, og utgjør ikke en mangel.</u> Der som det har løsnet betongklumper, vil vi pusse i. Ser det nedløpet her har skapt utfordringene for oss.</p> <p>Vedr jern som stikker opp av dekke i øverste garasjedekke, se bilder som heter «armering i betongdekke» Dette er IKKE armering, men betongskruer. <u>Dette er helt vanlig og utgjør ikke avvik eller fare for konstruksjonene.</u> Forklaring: Først støpes etasjen og det som her er blitt garasjergulvet. Så skal veggene støpes oppå dette etterpå, og forskalingen til veggene skal festes. Til dette brukes stag som festes i gulvet med betongskruer. Betongskruene kuttet når forskalingen til veggene demonteres. Dersom veggen kommer som et ferdig betongelement festes staget også i veggementet med en betong skrue, og man får et tilsvarende merke i veggen. Også ved garasjeport i B er det en betongskrue som er synlig, etter at feste til støp av yttervegger ved siden av garasjeporten. Utgjør ikke en fare eller avvik. Den som fortsatt sikker opp, kutter vi ned.</p>	



OBOS Prosjekt - Stor-Bergen
Besøksadresse:
Inger Bang Lunds vei 4 5819Bergen
Postadresse:
Pb. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 57 96
www.obosprosjekt.no
NO 931 536 532 MVA

Sameiet Ternholmen Panorama
Ternholmvegen 8-18
4626 Øygarden

Deres referanse:
Kurt Vatnvåg

Vår saksbehandler:
Jørgen Jonasdahl

Dato:
04.10.2024

Reklamasjonssaker i sameiet

Notat tar utgangspunkt i reklamasjonssaker som har oppstått både på overtakelse og ettårsbefaring. Status på reklamasjonene er gjort ved enkle visuelle besiktigelser og er basert på opplysninger oversendt av styret. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Videre har ikke OBOS Prosjekt AS sett prosjekteringsunderlag på bygget og kan således ikke ta stilling til dette.

Liste med nummerering ut ifra styrets liste:

12. Stålsøyler ved gulv og tak på svalganger må overflatebehandles.

Utbygger mener at stålsøyler inn mot yttervegg ikke trenger å overflatebehandles da de ikke har samme påvirkning mot vær og vind.

Ved befarung ser det ut som rust øverst på søylen. Utbygger må dokumentere at denne ikke trenger å behandles. Hvis de ikke kan gjøre det, må de ta av beslagene og behandle den. Det bør også fremkomme i FDV at ikke søylen ikke har behov for behandling som følge av utbyggers påstand.



36. Justering av dører

SMB har vært og justert dør mellom A og B.

Under befaringen ble det nevnt at det er nødvendig med regelmessige justeringer for å sikre at døren fungerer som den skal. For å unngå at dette blir et vedvarende problem, må det iverksettes tiltak som sikrer at døren opererer korrekt uten behov for kontinuerlig tilsyn. Dette gjelder spesielt siden døren fungerer som en brannør mellom to forskjellige brannceller. Sier FDV noe om forventet justering av dører generelt i sameiet?



55. Løst gesimsbeslag som ikke er festet skikkelig. Lager ulelyd når det blåser.

SMB er varslet gjentatte ganger. Har vært forsøkt utbedret, men er fremdeles problemer.

Det ble observert at gesimsbeslaget er løst. For å sikre at det er forsvarlig montert og unngå risiko for at det faller ned, må nødvendige utbedringer gjennomføres.

59. Sprekk i betongdekke og rust fra armering.

På befaring ble det observert flere sprekker, biter med betong som har falt av og synlig armering flere steder.

Utklipp fra byggforskserien datablad 720.105 «Nedbrytningsmekanismer i betongkonstruksjoner» står det under punkt 11 *Nedbrytningsmekanismer og mulige konsekvenser*:

Som de fleste andre byggematerialer blir betong utsatt for ulike nedbrytende påkjenninger som kan redusere konstruksjonens brukstid.

Nedbrytningsmekanismene er forårsaket av elektrokjemiske, kjemiske, fysiske eller biologiske prosesser, alternativt kombinasjoner av disse.

Mulige konsekvenser av nedbrytning av betong er:

- *betongbiter skaller av og faller ned. Sikkerhetsmessig representerer dette en fare for skade på både personer og gjenstander.*
- *avskallinger, delamineringer, redusert armeringstverrsnitt som følge av armeringskorrosjon og redusert heft mellom armering og betong. Dette kan føre til redusert bæreevne med sammenbrudd som ytterste konsekvens.*



Betongdekke hvor betongbit har falt ut.

Flere steder hvor rust fra armering kommer gjennom dekket.

Armeringsjern i betong som kommer til syne er vanlig å frese bort helt til «friskt jern», og behandle med korrosjonsstopper, dette er et middel som smøres på eksisterende armeringsjern for å stoppe rustprosessen. I Bergen er det ikke vanlig å bytte ut hele armeringsjernet, men den/de delene av jernet som er synlig/ligger for langt ut i støp. Vanlig overdekning (støpetykkelse over armering) er cirka 3-5 cm (avhengig av ytre miljøpåvirkninger). Man hugger bort løs puss i området rundt der hvor jernet er synlig, deretter pusses dekket igjen med tilpasset produkt på betongen (lik trykkfasthet som betongen, for eksempel Hey'di Rep 45, Pro eller lignende). Metoden skal ikke gå utover bæring av vegg.

I henhold til Norsk Standard og Byggforskserien ser det ut til at det skal være minimum 40mm overdekning på armeringen. Det er det ikke alle steder i dag. Det har allerede falt ned biter fra dekket, her ser man rett inn i betong og dette vil det trolig bli mer av fremover da armering har for liten overdekning. Dette skal ikke skje under 2 år etter overtakelse av bygg og må utbedres av utbygger. Det er også observert saltutslag rundt søyler, dette må også utbedres.

Eksponeringsklasse	Minimumsoverdekning (mm)			
	50 års levetid		100 års levetid	
	Korrosjonsømfintlig armering ¹⁾	Lite korrosjonsømfintlig armering ²⁾	Korrosjonsømfintlig armering ¹⁾	Lite korrosjonsømfintlig armering ²⁾
X0	–	–	–	–
XC1	25	15	35	25
XC2, XC3, XC4	35	25	45	35
XD1, XD2, XD3	50	40	60	50
XS1, XS2	50	40	60	50
XS3	60	50	70	60
XSA	Fastsettes særskilt		Fastsettes særskilt	

Tabell hentet fra byggforsk 520.026.

5. Mangler list ved altandør



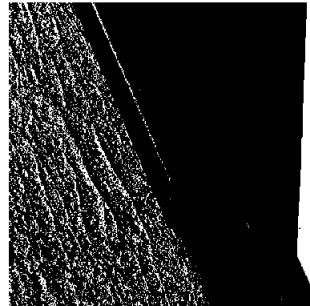
Det mangler gult beslag mellom dør og vindu på nederste balkong. Dette må utbedres.

6. Mangler fuging mellom altan og vegg

Flere steder det mangler fuging, noen steder er det gjort. Må utbedres der det mangler.

9. Endeavslutning gulvbeslag

Mangler fuge flere steder i åpningen på gulvbeslagene. Må utbedre der det mangler.

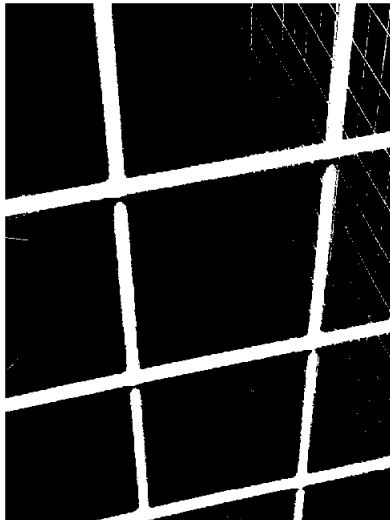


11. Garasje B – Sprekker i gulv/dekke og vannansamling på betongdekket.

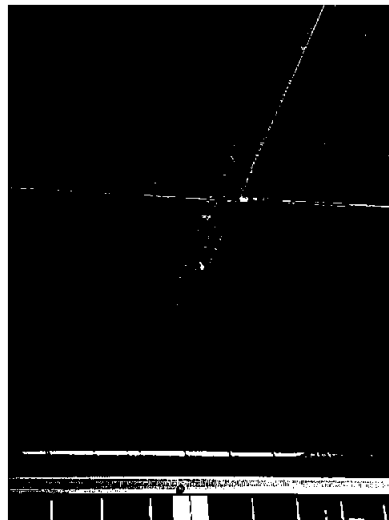
Sprekker gulv/dekke

Det kommer vann gjennom etasjeskillet i 1 og 2 etasje i garasjen. Dette har både gått i garasjen og i bodanlegget. Det er tydelig saltutslag i taket over bodene som følge av vanngjennomtrengning, dette går utover beboeres eiendeler som står i bodene.

For å unngå disse problemene må det gjennomføres nødvendige utbedringer.



Dryss fra saltutslag i himling som har havnet ned i bod.

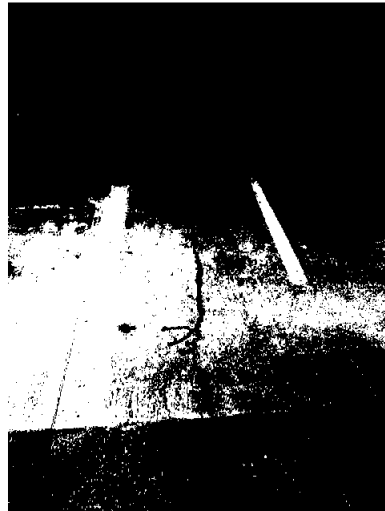


Saltutslag i himling over bod.

Vannansamling på betongdekket

Det samler seg vann på betongdekket i nederste garasje. Her er det sannsynligvis feil fall og det ser ut som at det mangler en plan for hvor vannet skal dreneres ut. Kunne ikke se at det var laget fall mot noe avløpsystem. Styret forteller at snø som kommer fra bilene og smelter på dekket blir liggende som vanddammer og må svabres bort til asfalt for at det skal forsvinne.

Her må utbygger utbedre slik at det er en plan for å få ledet vann mot drenerende masser.

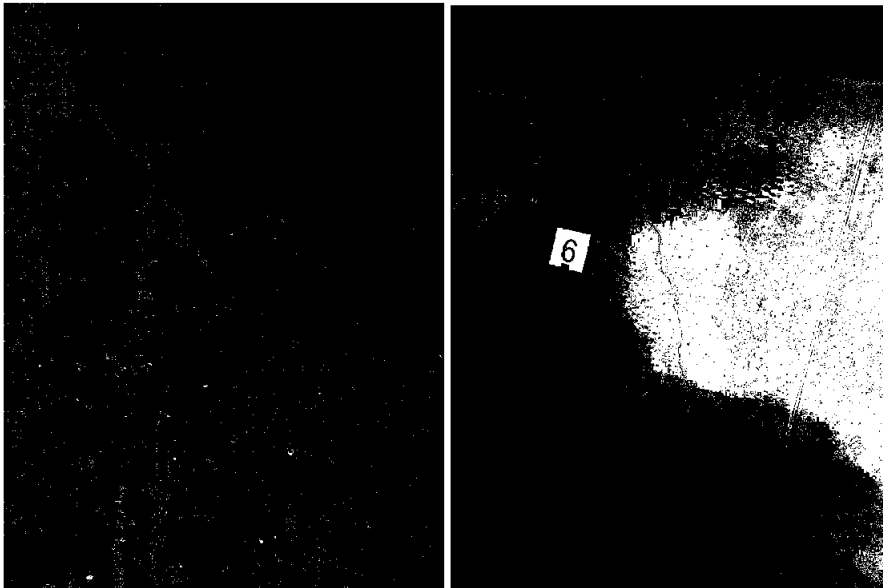


Utbygger har prøvd å reife inn en renne for å lede bort vannet.

13. Sprekker vegg og tak i garasje A

Flere sprekker på veggene i garasjen. Det er også en sprekk som går fra grunn, opp langs veggen og utover i himling.

Her må entreprenør kartlegge sprekken og rissene, dokumentere med bilder og markere de på tegning med rissvidde for å holde rissene under oppsyn. Det antas at dette er normale setningsskader på bygget.



Sprekker på vegg.



Sprekk som fortsetter fra vegg og ut i taket.

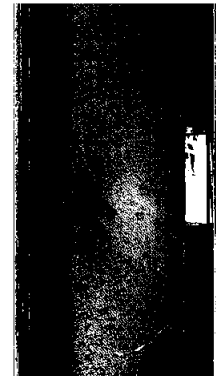
14. Altaner – Mangler bolt for feste av altan mot vegg.

Altanene er festet med to bolter, en på hver side. Det er lagt opp til at det skal være bolt midt på, denne er ikke montert. Styret har fått muntlig beskjed om at det kun er behov for to stykker. Det må leveres skriftlig dokumentasjon på at det kun er behov for to bolter.

15. Vannlekkasje fasade Bygg B

Det renner vann ut på baksiden av beslag og ned på betongveggen på bygg B. Dette skjer først når det mye nedbør. Lampe og stikkontakt på en av balkongene kortslettet som følge av vann på bakside av fasadeplater, dette ble fikset av styret.

I utgangspunktet er det ikke farlig at det renner noe vann bak fasadeplater, men når elektrisk utstyr kortsletter så er det et tegn på at det renner vann på steder det ikke skal renne vann.





I det nedløpet som ble demontert av styret, var det nesten en halvmeter med lecakuler nederst, noe som førte til opphopning av vann. Disse lecakulene har trolig kommet inn i nedløpet fra taket og hindret dreneringen av vann. Dette kan være et problem som kun gjelder dette ene nedløpet og kan ha vært slik siden bygget ble ferdigstilt. Det er likevel viktig å undersøke dette nærmere. Utbygger må sikre at takvannet ledes korrekt ned fra taket og bort fra bygget.

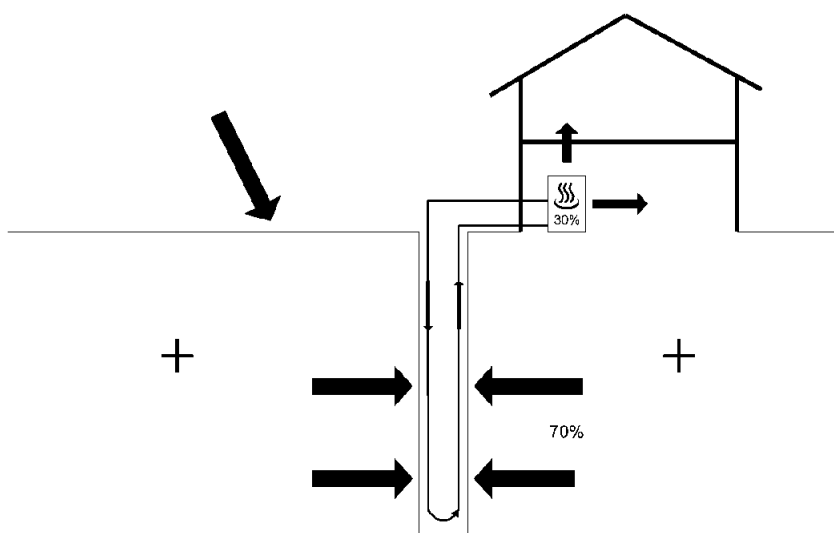
Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

*Dokumentet er elektronisk godkjent av:
Jørgen Jonasdahl, Prosjekt- og byggeleder*

Kopi OBOS v/ rådgiver eiendomsforvaltning



Bergvarme innføring





Bergvarmeanlegg med forvarming av tappevann

Hva er bergvarme?

Bergvarme er en fornybar energikilde som utnytter den stabile temperaturen i grunnen for oppvarming av bygninger og tappevann.

Hovedkomponenter

- Energibrønn (150-300 meter dyp)
- Væske/vann varmepumpe
- Akkumulatortank med spiral
- Sirkulasjonspumper

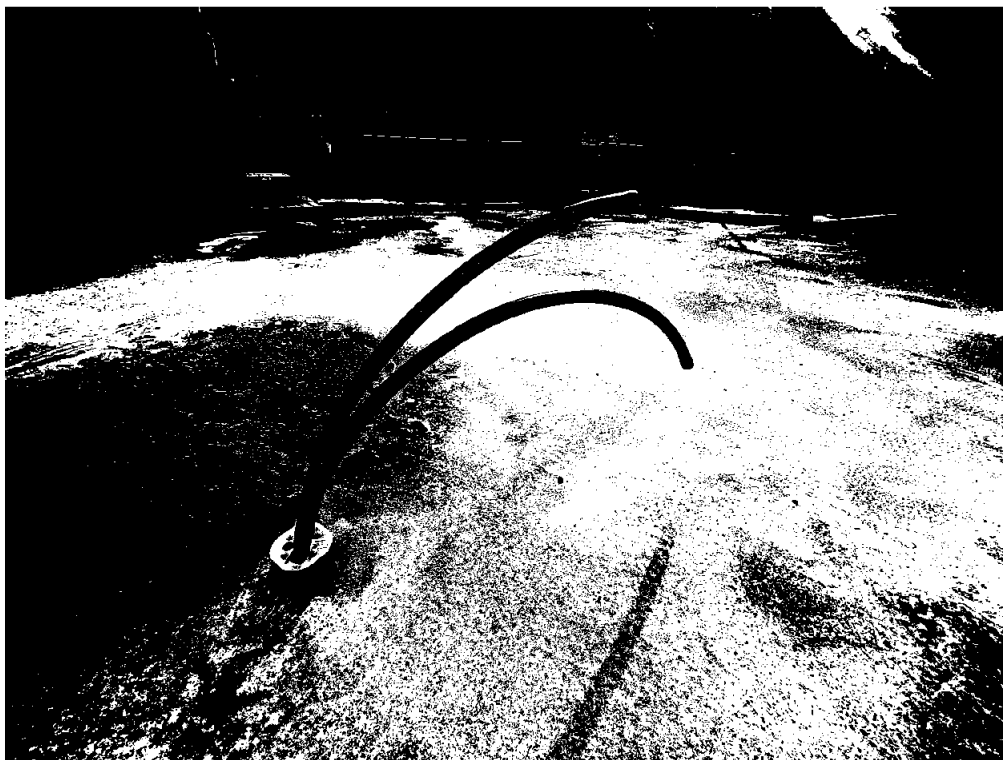
Slik fungerer systemet

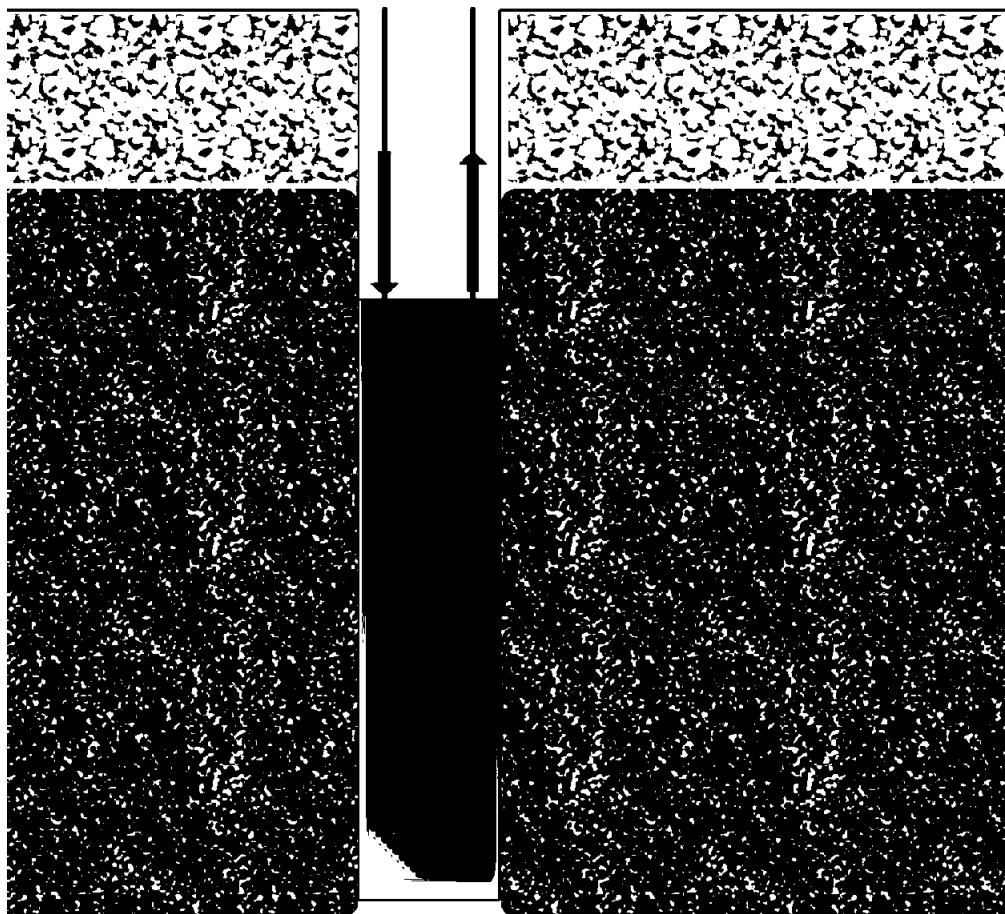
1. Energihenting fra grunnen:
 - En væske sirkulerer i kollektorslanger i brønnen
 - Henter opp varme fra berggrunnen
 - Gir stabil temperatur året rundt
1. Forvarming av tappevann:
 - Varmtvann varmes opp ved hjelp indirekte av en kobber spiral i varmtvannstanken, i prinsippet 'te-koker'
 - Vannet forvarmes ved hjelp av varmepumpesystemet (1:4)
 - Dette gir energieffektiv forvarming av tappevannet

Fordeler

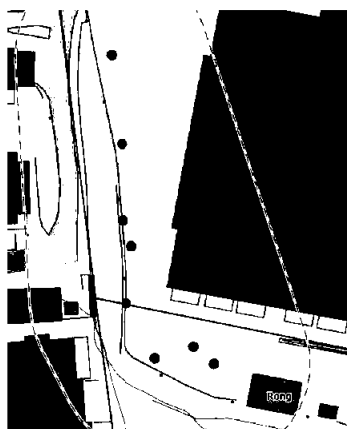
- Stabil og forutsigbar energikilde
- Høy energieffektivitet (virkningsgrad 4)
- Lang levetid på varmepumpe (20-30 år)
- Kollektorslange 100 år
- Evigvarende energikilde
- Lavere strømregning
- Miljøvennlig oppvarming







Flere brønner kobles sammen i en brønnpark, ved større prosjekt



EOV tilbyr alltid fremtidsrettede løsninger og samarbeider med løsningsorienterte servicepartnere.

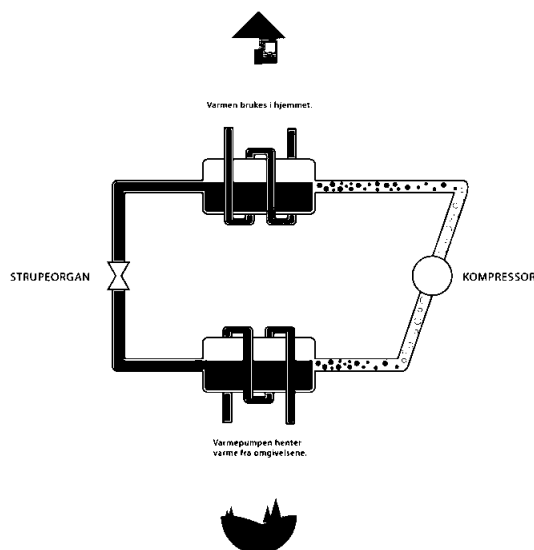
Varmepumpe består av en lukket krets med gass. Vi vil anbefale Propan som kjølemedie til deres prosjekt.

I motsetning til tradisjonelle syntetiske kuldemedier (HFK-er) som R410A som er sterke drivhusgasser, finnes det naturlige kjølemedier som er mer miljøvennlige. De vanligste naturlige kjølemediene er:

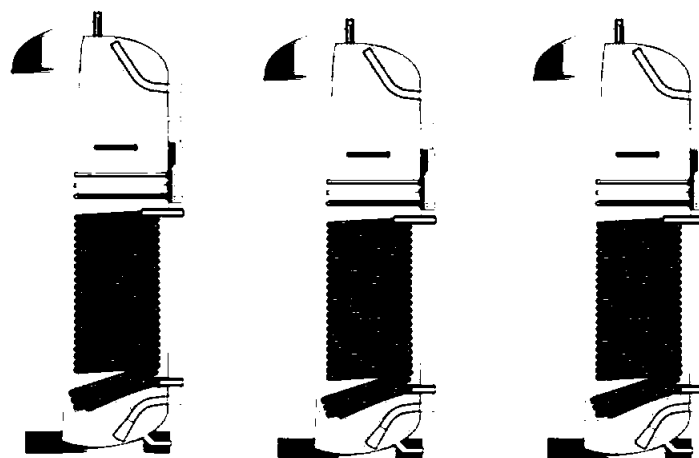
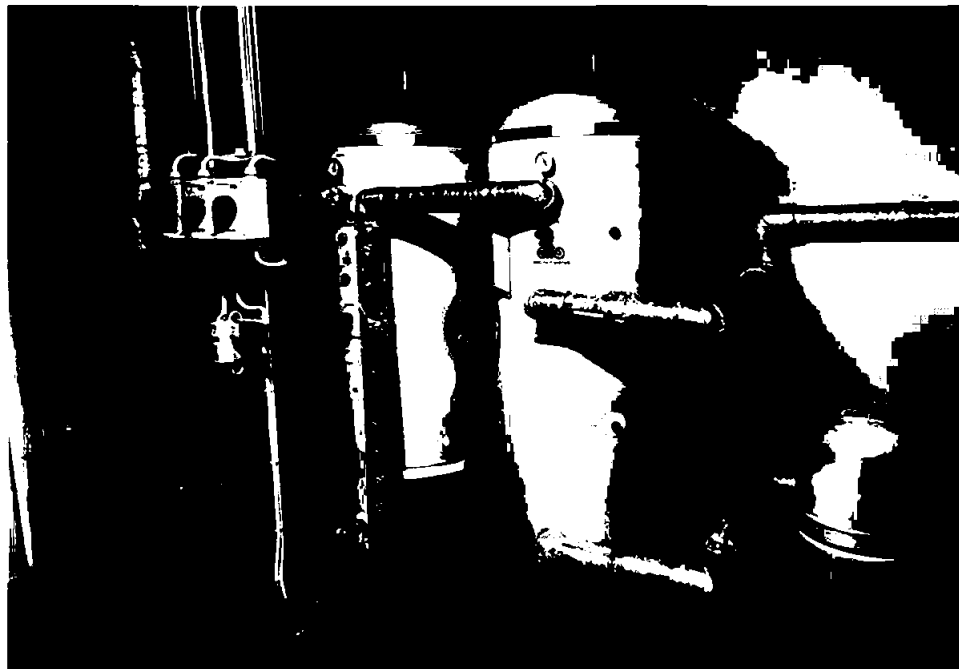
- Propan (R290) - Et naturlig kjølemedie som gir høy effekt og effektfaktor

Disse naturlige kjølemediene er mer miljøvennlige og fremtidsrettede alternativer, spesielt siden de tradisjonelle HFK-gassene er under utfasing i henhold til EU's f-gass direktiv.

Med propan som kjølemedie kan varmepumpen gi stabil og god drift gjennom hele året, og størst besparelse når strømprisen er høy i fyringssesongen.



Ved hjelp av denne teknologien vil man få 4 gangen tilbake.



Forvarming av tappevann løsning varmepumpe kombinert med EL, som spisslast og backup.



Typisk bergvarmeanlegg til bolig

Laget av





Forutsetninger for kost/nytte analyse:

- Beregninger basert på normalåret 2023
- 35 av 36 leiligheter var bebodd i 2023
- Leilighet 36 er inkludert i beregningene

Forbruk levert fjernvarme: 110 000 kWh

Forbruk strømtrekk varmtvanns beredere: 70 000 kWh

Investeringsanalysen tar høyde for en strømpris på 1,5 kWh

Økonomisk levetid varmepumpe: 20 år

2023-Total forbruk levert fjernvarme:

124 450 kWh delt på 35 stk leiligheter = 3556 kWh estimert forbruk pr leilighet

3556 kWh x 36 = 128 016 kWh

Estimert forbruk 36 leiligheter

Spiralen overfører 18 000 kWh fjernvarme til oppvarming av tappevann. Dette er spiralens kapasitet. Total levert fjernvarme som ikke går til tappevann er derfor 110 000 kWh.

Varmepumpen har en årlig virkningsgrad på 3 (*SCOP 3). For å erstatte 110 000 kWh fjernvarmeenergi, trenger varmepumpen bare 36 666 kWh tilført strøm for å fungere.

$110\,000/3 = 36\,666$ tilført effekt kWh

$110\,000 - 36\,666 = 73\,334$ kWh total besparelse til oppvarming

*Forklaring: SCOP 3 =Virkningsgrad gjennom hele året

2023-Strømtrekk varmtvannsbedere (tilført effekt i strøm):

Varmtvannsberedere bruker strøm som enten går til oppvarming eller kan overføre varme via en spiral. Kaldt vann på 5 grader kommer inn i tanken og varmes opp til 65 grader. Dagens løsning kombinerer både elektrisk oppvarming og termisk varmeoverføring fra spiralen.

70 000 kwh / 2= 35 000 kWh

Dagens løsning

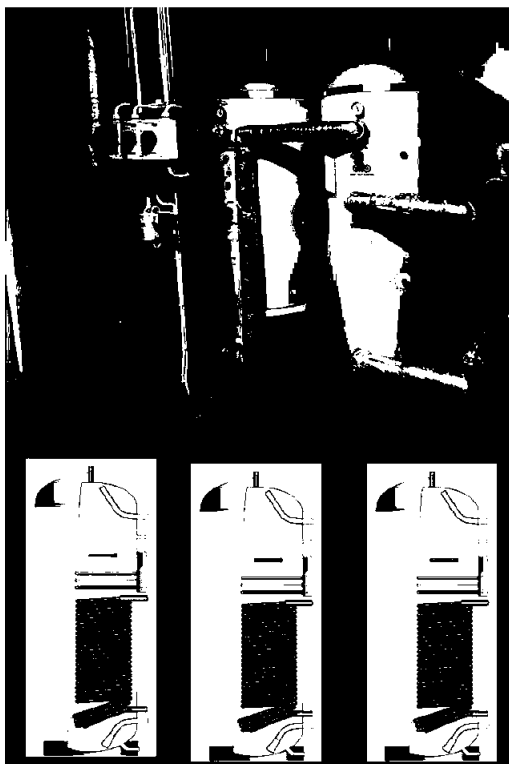


Kaldtvann inn:

5 til 40 grader VP (1:3)

40 til 65 grader EL (1:1)

Ny løsning



Estimert besparelse på 50% til varmtvannsproduksjon

Total besparelse for oppvarming og tappevannsproduksjon blir **108 334 kWh** pr år

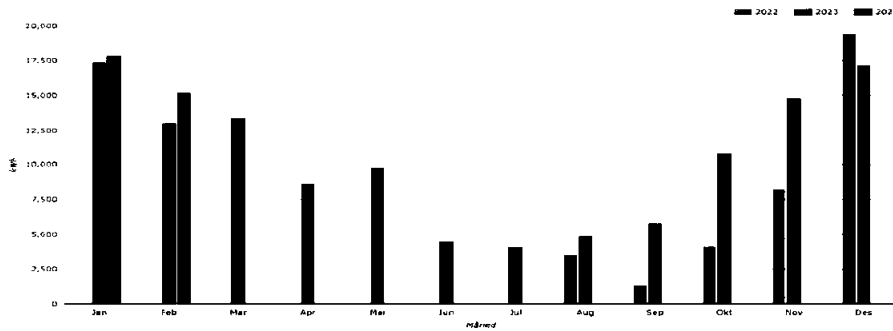
Kr 162 501,- årlig besparelse ved en strømpris på 1,5 kr pr kWh

PS: Investeringsanalysen tar ikke høyde for effekt tap ut i anlegget.



Levert fjernvarme:

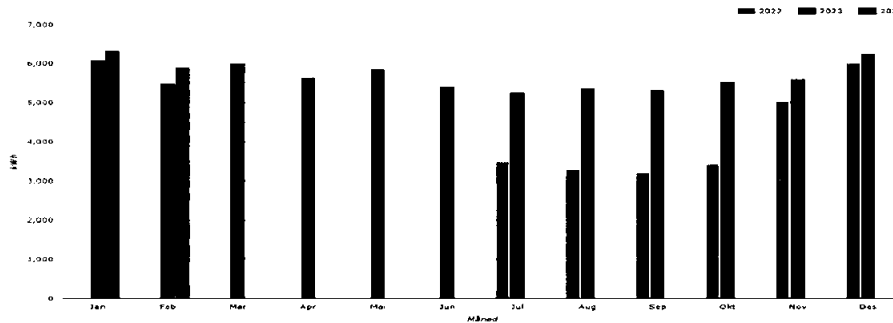
Fjernvarme:



År	Periode	Forbruk	Forbruk pr dag	Målerstand	Avlest dato	Avlesningsmåte
2024	01. jan 2024 - 01. mar 2024	32 994 kWh	532 kWh	0	01. mar 2024	
2023	01. jan 2023 - 01. jan 2024	124 450 kWh	330 kWh	0	01. jan 2024	
2022	01. jul 2022 - 01. jan 2023	34 860 kWh	194 kWh	0	01. jan 2023	

Strømtrekk varmtvannstanker:

Strøm VVB



År	Periode	Forbruk	Forbruk pr dag	Målerstand	Avlest dato	Avlesningsmåte
2024	01. jan 2024 - 01. mar 2024	12 230 kWh	102 kWh	6 980	01. mar 2024	
2023	01. jan 2023 - 01. jan 2024	67 926 kWh	93 kWh	6 165	01. jan 2024	
2022	01. jul 2022 - 01. jan 2023	24 846 kWh	67 kWh	1 636	01. jan 2023	



Kostnadsramme Bergvarme Ternholmen Panorama





Takk for deres interesse for bergvarmeløsning. Vi har gleden av å presentere følgende kostnadsramme på bergvarmeanlegg:

Leveransen omfatter:

- **Boring av energibrønner tilpasset byggets energibehov**
- **Væske/vann varmepumpe med høy ytelse**
- **Akkumulatortank med varmtvannsprioritering**
- **Komplett røropplegg og automatikk**
- **Montering og igangkjøring**
- **2 stk nye beredere med kobberspiral til forvarming og full utnyttelse**

Leveransen omfatter ikke:

- **Grunnarbeider som graving av grøfter og asfalt er ikke med i denne kostnadsrammen**
- **Utlegg og avregning av Eviny sine installerte energimålere**



Fordeler med løsningen:

- Betydelige energibesparelser - opptil 60% reduksjon i oppvarmingskostnader**
- Stabil og forutsigbar energikilde med lang levetid (20-30 år)**
- Miljøvennlig oppvarming med minimal miljøpåvirkning**
- Mulighet for både oppvarming og forvarming av varmtvann i samme system**

Som del av leveransen vil det bli gjennomført en grundig grunnundersøkelse for å sikre optimal plassering og dimensjonering av energibrønnen(e).

Ved spørsmål eller ønske om befaring, ta gjerne kontakt.



Entreprenører for Bergvarmeanlegg

Type entreprenør	Ansvarsområde	
Brønnboringsemprenør	Boring av energibrønner, installasjon av kollektorslanger	Vestnorsk Brønnboring AS
Graveentreprenør	Graving for kollektorrør mellom brønner og kum	
Kuldeentreprenør	Installasjon av varmepumpe, servicepartner	Dale kjøleservice AS
Rørleggerfirma	Ombygging av rørsystem	Dale kjøleservice AS og Energioptimal Vest AS
Elektroentreprenør	Elektrisk tilkobling av varmepumpe og styringssystemer	Torsvik Elektro AS
Automasjon	Installasjon og programmering av styringsautomatikk	Dale kjøleservice AS



Bergvarmeløsning med forvarming

Elektroarbeider	69 375
Varmepumpe inkl arbeid	1 093 750
Utskiftning av 2 beredere	167 276
Energiboring	501 533
Sum	1 831 934 inkl mva

Forutsetninger for kost/nytte analyse:

- Beregninger basert på normalåret 2023
- 35 av 36 leiligheter var bebodd i 2023
- Leilighet 36 er inkludert i beregningene

Forbruk levert fjernvarme: 110 000 kWh

Forbruk strømtrekk varmtvanns beredere: 70 000 kWh

Investeringsanalysen tar høyde for en strømpris på 1,5 kWh

Økonomisk levetid varmepumpe: 20 år



Total besparelse etter tiltak pr år:

108 334 kWh

162 501,- kr (1,5kr pr kWh)

Navn/oppgave:	Ternholmen-1,5 kr pr kWh	
Prosjektnavn:	Bergvarme	
Investeringsutgift:	1 831 934	
Levetid:	20 år	Utstyr
Restverdi (utrangeringsverdi):	600 000	
Binding av omløpsmidler:	10 000	Årlig vedlikehold
Kalkulasjonsrente:	5,0%	
Netto kontantstrøm per år:	162 501	Årlig besparelse

Alternativ registrering av kontantstrøm

NBI Forutsetter at netto kontantstrøm i celle B11 og C11 slettes

Pris:		
Variable kostnader per enhet:		
Betalbare faste totale kostnader per år:		
Antall solgte enheter per år (mengde):		

Tilbakebetalingstid (ca.-tall):	11,3 år	Se tabell
Nåverdi investering:	413 090	#VERDI!
Internrente:	7,2%	#VERDI!



Bergvarmeløsning uten forvarming

Elektroarbeider	69 375
Varmepumpe inkl arbeid	1 093 750
Energiboring	501 533
Sum	1 664 658 inkl mva

Forutsetninger for kost/nytte analyse:

- Beregninger basert på normalåret 2023
- 35 av 36 leiligheter var bebodd i 2023
- Leilighet 36 er inkludert i beregningene

Forbruk levert fjernvarme: 110 000 kWh

Investeringsanalysen tar høyde for en strømpris på 1,5 kWh

Økonomisk levetid varmepumpe: 20 år

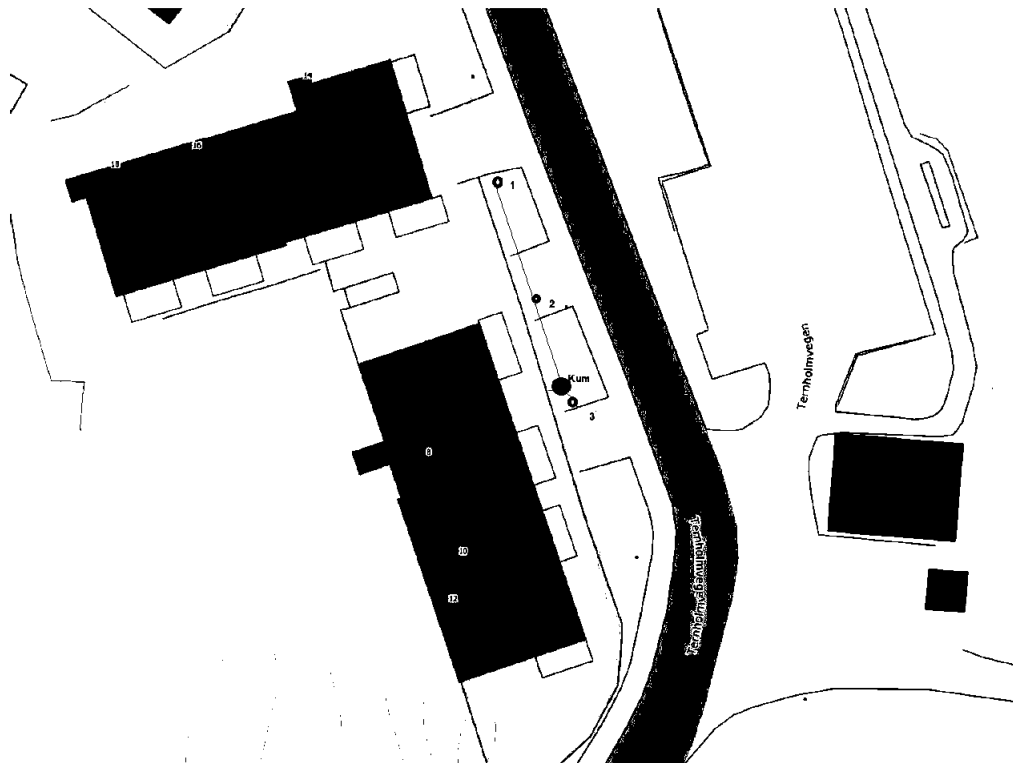
Total besparelse etter tiltak pr år:

73 334 kWh

110 001,- kr (1,5kr pr kWh)



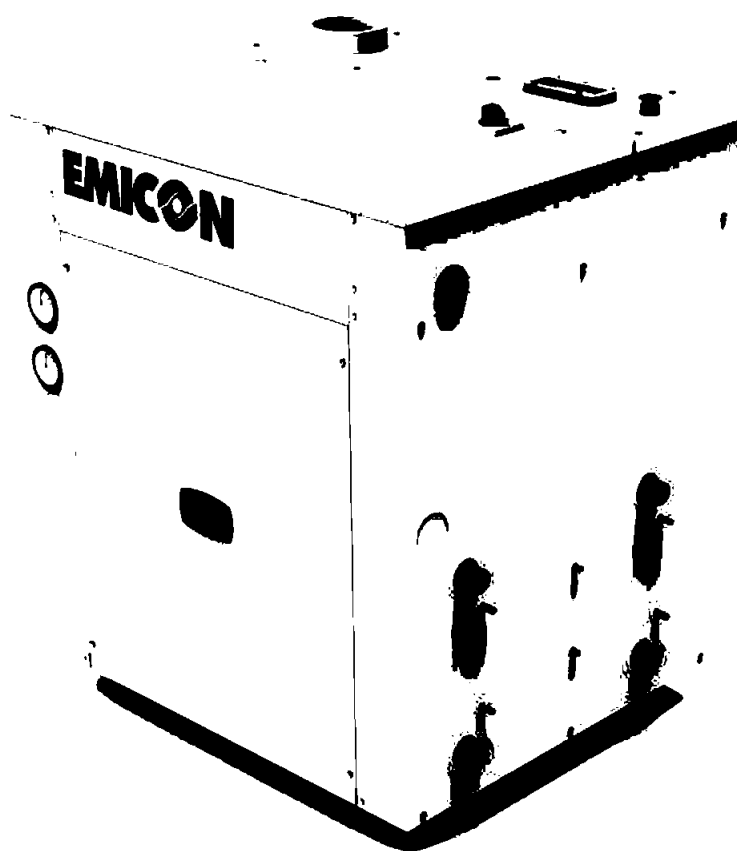
Navn/oppgave:	Ternholmen-1,5 kr pr kWh	
Prosjektnavn:	Bergvarme	
Investeringsutgift:	1 664 658	
Levetid:	20 år	Utstyr
Restverdi (utrangeringsverdi):	500 000	
Binding av omløpsmidler:	10 000	Årlig vedlikehold
Kalkulasjonsrente:	5,0%	
Netto kontantstrøm per år:	110 001	Årlig besparelse
Alternativ registrering av kontantstrøm		
NBI Forutsetter at netto kontantstrøm i celle B11 og C11 slettes		
Pris:		
Variable kostnader per enhet:		
Betalbare faste totale kostnader per år:		
Antall solgte enheter per år (mengde):		
Tilbakebetalingstid (ca.-tall):	15,2 år	Se tabell
Nåverdi investering:	-111 589	#VERDI!
Internrente:	4,3%	#VERDI!



3 hull med et mellomrom på 15 m. Det må graves en grøft på 45 m i tillegg til kum på 1 m.
Graving av grøfter er ikke inkludert i kostnadsrammen.



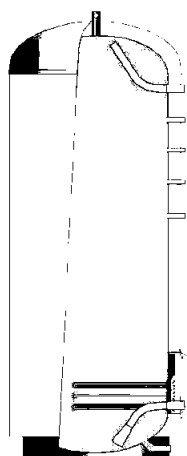
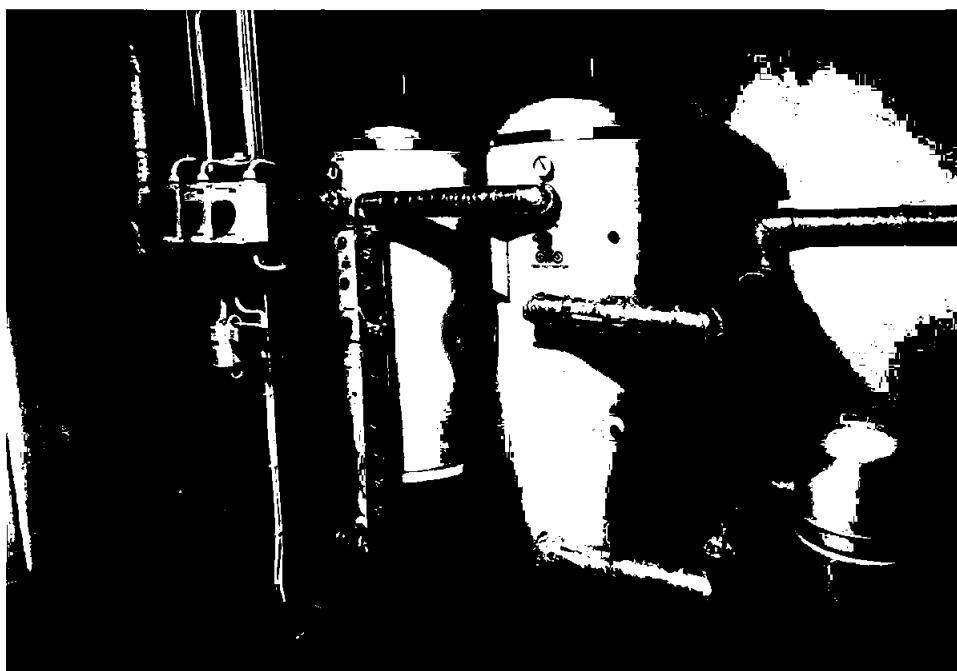
Varmepumpe



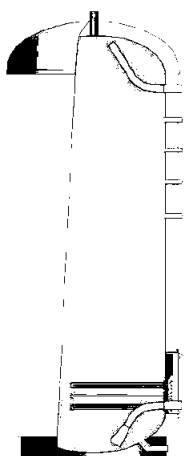
<https://www.emiconac.it/>



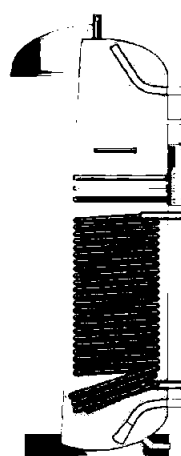
Dagens løsning: Strømtrekk pr år 70 000 kWh pr år



EL



EL

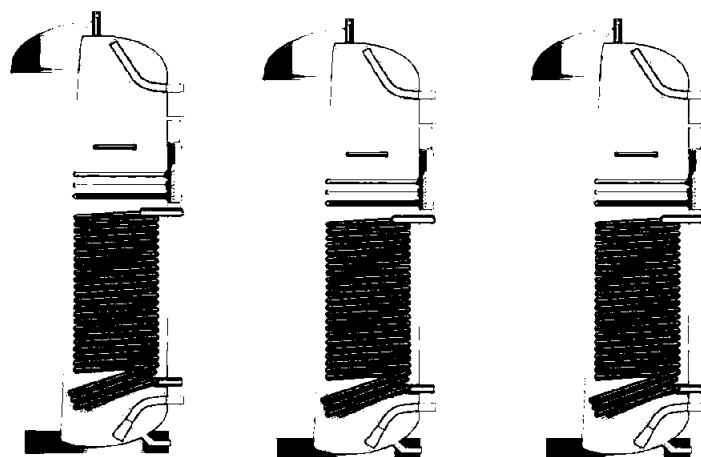
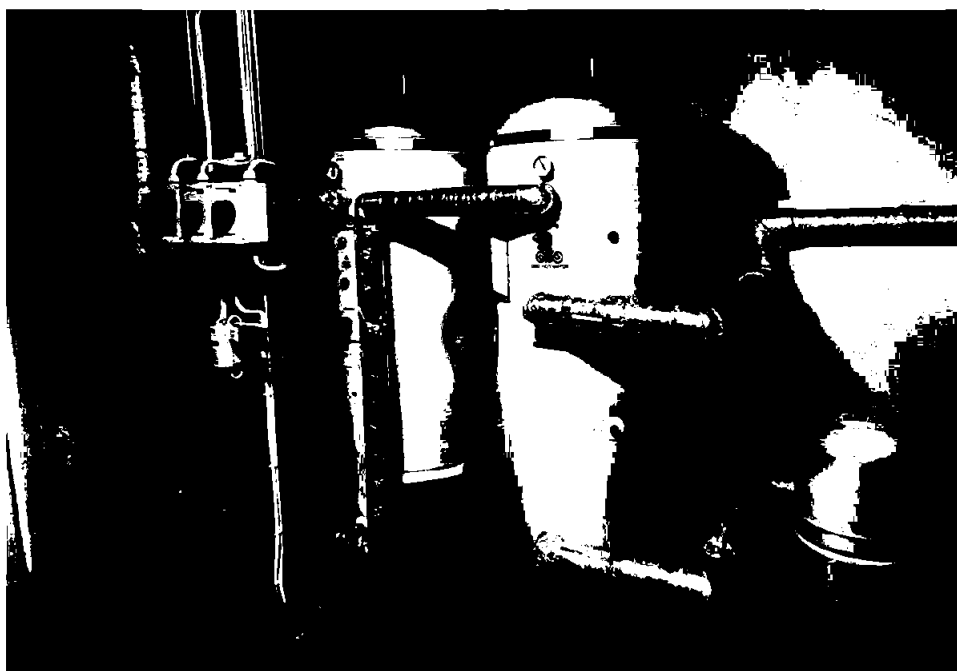


EL+nærvare



Ny løsning: Strømtrekk pr år 35 000kWh

50% besparelse





Hei,

Da har vi jobbet ferdig en budsjettpris her.

Vi medtar da følgende:

- Ny varmepumpe iht. oversendt datablad inkl. igangkjøring
- Ventilasjon og avblåsningsledning til denne
- Kjerneboringer i garasje
- 3 stk. Magna3 sirkulasjonspumper (kald side, mot VP og mot byggene)
- Buffertank
- Vannbehandling varm side (Enwamatic MIDI)
- Rør og deler til bygningsliv inkl. montasje
- Glykol kald side
- El-kjel på ca. 40 kW
- Merking
- Nytt systemskjema

Budsjettpris: 875 000,- eks. mva.



Per Agnar Landøy

Prosjektleder

(+47) 911 57 872

www.dkas.no



Vestnorsk Brønnboring Drift AS



116787
Energioptimal Vest AS
Trollhaugmyra 15
5353 STRAUME

Tilbud 32579

Tilbudsdato: 21.01.2025
Gyldig til: 20.02.2025
Vår referanse: Håvard Skutle
Deres referanse: Alexander Sekkingstad
Rekvisisjon:

Leveringsadresse: Ternholmen Rong

	Tilbudsdato	Gyldig til	Sum å betale			
	21.01.2025	20.02.2025	501 533,00			
<i>Ternholmen Rong - 3 stk 230 m - Kilfrost</i>						
Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum	
<i>Prosjekt: 3 stk 230 m Kilfrost</i>						
<i>Boreplass: Ternholmen, Rong</i>						
609	Mobilisering/demobilisering sone	1 stk	25 000,00		25 000,00	
607	Boring rørlegger	690 m	235,00		162 150,00	
611	Oppstilling ink boresko	3 stk	2 600,00		7 800,00	
11207	Rørboring energibrønn Ø139mm, min 3 m pr brønn	9 m	850,00		7 650,00	
151501	Turbokollektor 40 mm 2 rørs	690 m	57,00		39 330,00	
151505	Kilfrost GEO 35%	1380 l	25,00	5,00	32 775,00	
151503	Vekt og lokk for kollektor	3 stk	2 550,00		7 650,00	
151504	Kollektormontering og transport	3 stk	6 000,00		18 000,00	
11191	Bompenger avregnes	stk				
617	Leie av sedimenterings container	3 stk	9 500,00		28 500,00	
<i>Rør i grøft - estimat</i>						
151523	Samlekum compact 3	1 stk	22 000,00		22 000,00	
278742079	Preisolerte kollektorør-Isolerte rør Ø/40/63mm SDR17 PN10 P	180 m	122,00		21 960,00	
Adresse	Kontaktinfo	Firma	Side			
Vestnorsk Brønnboring Drift AS Høylandsvegen 333 5913 EIKANGERVÅG	Tlf: 56357310 post@brunnboring.no www.brunnboring.no	930011576MVA Foretaksregistrert	1/3			



Vestnorsk Brønnboring Drift AS



Tilbud 32579

Tilbudsdato: 21.01.2025
Gyldig til: 20.02.2025
Vår referanse: Håvard Skutle
Deres referanse: Alexander Sekkingstad
Rekvisisjon:

116787
Energioptimal Vest AS

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
641	Sveisemuffe 40 mm	2 stk	199,00		398,00
642	El-sveisebend 40 mm	2 stk	349,00		698,00
151505	Kilfrostr GEO 35%	180 l	25,00	5,00	4 275,00
613	Arbeid for sveising av rør i grøft 2 mann	12 time	1 920,00		23 040,00

Sum eks mva 401 226,40
+ 25% m.v.a. av kr 401226,4 100 306,60

Totalsum 501 533,00

Sameiet Ternholmen Panorama
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO



Energioptimal Vest AS
Bleivassvegen 77
5347 Ågotnes
Foretaksregisteret: NO 926 741 837 MVA
Telefon:
E-post: post@energioptimal.no
Nettside: www.energioptimalvest.no

Tilbud

Tilbudsnummer: 2412 Tilbudsdato: 2025-01-26
Kundenr.: 11079 Vår kontakt: Alexander Sekkingstad
Betalingsbetingelser: 14 dager Lev.sted: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN, Norge

Bytte av 2 stk beredere med coil til forvarming

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
INDUSTRIBEREDER MAXI GEOCOIL	2	57 348,00	114 696,00	28 674,00	143 370,00
Rørlegger arbeid	1	19 125,00	19 125,00	4 781,25	23 906,25
Sum (NOK)			133 821,00	33 455,25	167 276,25

PS, eksisterende beredere fra 2022 har en ny pris på 39 900,- eks mva pr stk. Og kan selges for redusert pris.



Energioptimal Vest AS
Trollhaugmyra 15
N-
Norge

att.: **Alexander Sekkingstad**

Avsender info

Dato: tirsdag 3. september 20
Vår ref.: Peder Torsvik
Tel.: +47 92234062 Mob.: +47 92234062
e-mail: peder@torsvik.no
Dok.Nr. 98587

Rev	Date	Endring
A	29.01.2025	Nytt underlag av: 28.01

Ternholmen Panorama - El. installasjoner for varmepumpe og el. kjel

Takk for Deres forespørsel og kommer som avtalt med tilbud basert på mottatt underlag.
Vedlagt oppsett viser installasjonen vi har beregnet ut fra dette og danner grunnlaget for tilbudet.

Tilbud

Vedlagt oppsett viser hva som er med i tilbud. Vårt tilbud er som følger:

Pos	Beskrivelse	Antall	a pris	Pris i NOK
1	Iht. vedlagt oppsett		kr	55 500,00
10			kr	-
	Tilbud iht. vedlegg eks. mva		kr	55 500,00
	25% mva		kr	13 875,00
	Sum inkl. mva		kr	69 375,00

Arbeidsomfang

Vedlagt spesifisering og oppsett med priser beskriver de enkelte poster som er medtatt i vårt tilbud. Vi tilbyr i tillegg:

- Oppfølging i byggefase
- Dokumentasjonsutarbeidelse
- Service og oppfølging i etterkant (ikke med i tilbud)

Forutsetninger

Tilbudet er basert på at arbeidet kan gjøres uhindret, fortløpende og i normal arbeidstid hvis ikke annet kommer frem av vedlegg.

Generelle betingelser

Tilbudet er gjeldende i tre – 3 måneder etter tilbudsdato. .
Tilbudspris reguleres iht. SSB prisindeks fra tilbudsdato.
Betalingsfrist er 15 dager hvis ikke annet er avtalt.
Etter forfall faktureres forsinkelsesrente i samsvar med gjeldende lov.
Tilbudspris er oppgitt i NOK.

Vi håper tilbudet er av interesse og kan garantere et fagmessig førsteklasses arbeid og en god oppfølging.
For ordens skyld ringer vi om noen dager for å høre om det er opplysninger som savnes eller er uklare i tilbudet

Med vennlig hilsen

Torsvik Elektro AS

Peder Torsvik

Installatør & daglig leder



K02 Anbudets beskrivelse med enhetspriser

Anbud: 2024.078

Ternholmen - El. inst varmpumpe

Revisjon: Hovedanbud

Antall Enhetspris

Sum

B01 Bygning 1

1 Boligbygning

			Antall	Enhetspris	Sum
40	Elkraftinstallasjoner				
	Ternholmen Panorama - El installasjoner av varmpumpe				
411	Systemer for kabelføring				
	Det er tatt med nettingstige for kabler ut til vappumpe og el. kjel				
0001	WP2.32- KABELRENNE AV TRÅDNETT		12,00	500	6 000
	Nettingstige B=100 på vegg og ut til utstyr.				
Sum	Systemer for kabelføring				6 000
4331	Fordelinger til alminnelig forbruk				
	Utvidelse el. sentral for fellesanlegg				
0001	WD2.1— ELKRAFTFORDELING FOR DISTRIBUTUSJON		1,00	6 653	6 653
	Utvidelse med følgende kurser 1 stk sikringsautomat C-4/50A for el. kjel 1 stk sikringsautomat C-4/32A for varmpumpe 1 stk sikringsautomat C-2/16A for styrestrøm varmpumpe 1 stk sikringsautomat C-2/16A for sirkulasjonspumper og vannbehandling.				
Sum	Fordelinger til alminnelig forbruk				6 653
4342	Kursopplegg for driftetekniske installasjoner				
	Kursopplegg for varmpumpe og el. kjel, inkludert kabler for styring.				
0001	WL1.1— UTTAK FOR FAST TILKOBLING		1,00	8 814	8 814
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for varmpumpe kabel MR Flex 5G6mm2 Sikkerhetsbryter 4x32A				
0002	WL1.1— UTTAK FOR FAST TILKOBLING		1,00	11 289	11 289
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for el. kjel kabel MR Flex 5G10mm2 Sikkerhetsbryter 4x63A				
0003	WL1.1--- UTTAK FOR FAST TILKOBLING		1,00	5 053	5 053
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for styrestrøm el. kjel kabel MR Flex 3G2,5mm2				
0004	WL1.3-- PUNKT		1,00	0	0
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for utefeler - monteres på vegg v/port mot øst blokk A kabel Lyici 2x0,75mm2				
0005	WL1.3-- PUNKT		1,00	5 053	5 053
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for Vannbehandlingsanlegg Felles kurs med sirkulasjonspumper				
0006	WL1.3-- PUNKT		2,00	2 743	5 486
	Teknisk rom blokk A Kursopplegg for sirkulasjonspumpe kabel PFSP 2x1,5mm2 Sikkerhetsbryter 3/16A				
0007	WL1.3-- PUNKT		2,00	2 350	4 700

29.01.2025 09:24:59

Anbud nr.:2024.078

Rev.:2

Side 1 av 2

NELFO

Utskrift fra Eldata, ©1985-2019 Nelfo



		Antall	Enhetspris	Sum
	Til og frakobling av 2 stk varmtvanns beredere. Da disse skal skiftes ut.			
Sum	Kursopplegg for driftstekniske installasjoner			40 395
49	Andre elkraftinstallasjoner			
	Fuging rundt kabler som går gjennom vegger			
0001 49	Tetting rundt kabler	1,00	2 500	2 500
Sum	Andre elkraftinstallasjoner			2 500
Sum	Elkraftinstallasjoner			55 548
Sum Bygning 1				55 548
	Sum denne revisjon:			55 548
	+ 25% mva.:			13 887
	= Sum inkl. mva.:			69 435

Utarbeidet av

Alexander Sekkingstad

Daglig leder

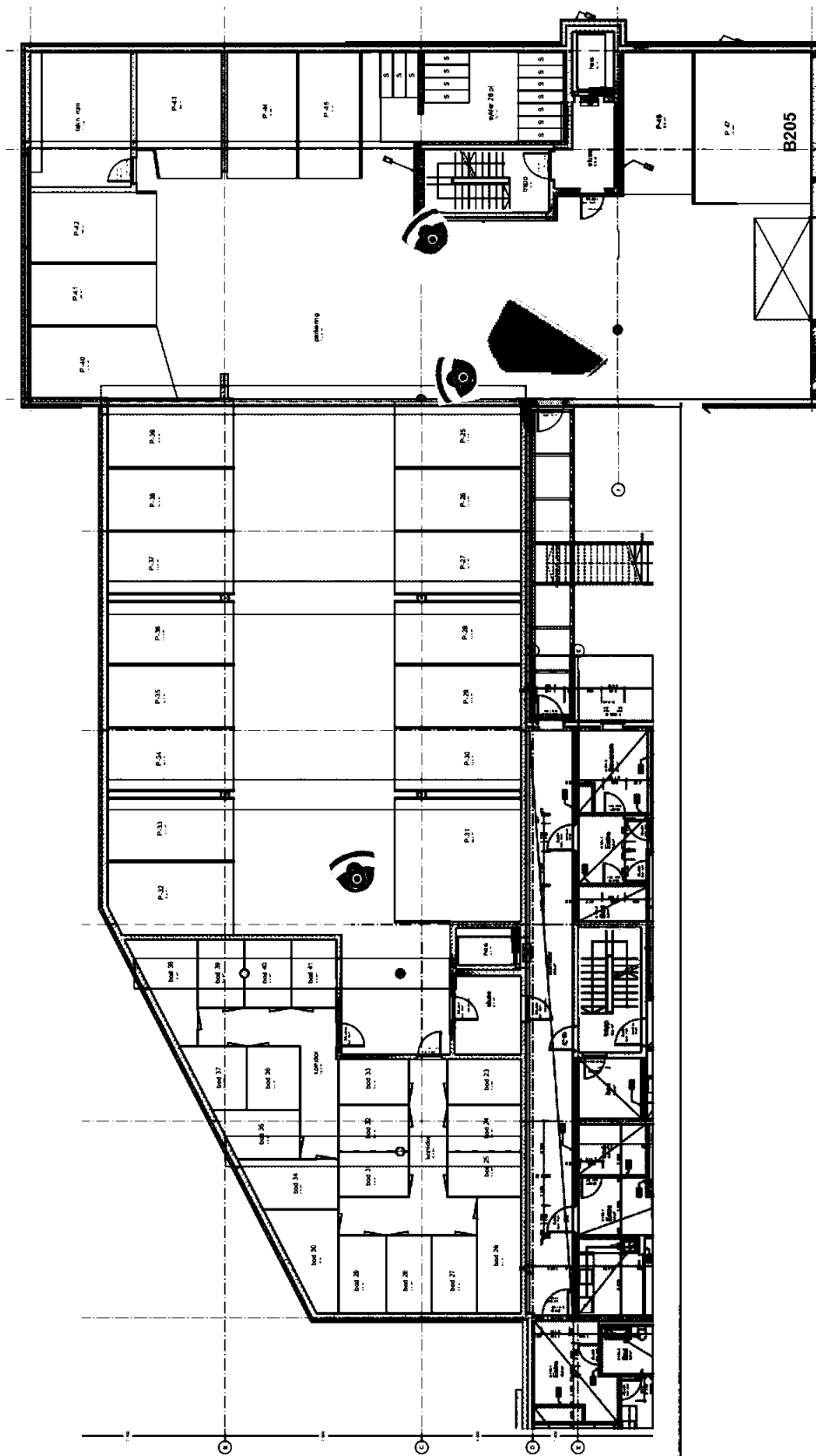
31.01.25

Alexander Sekkingstad

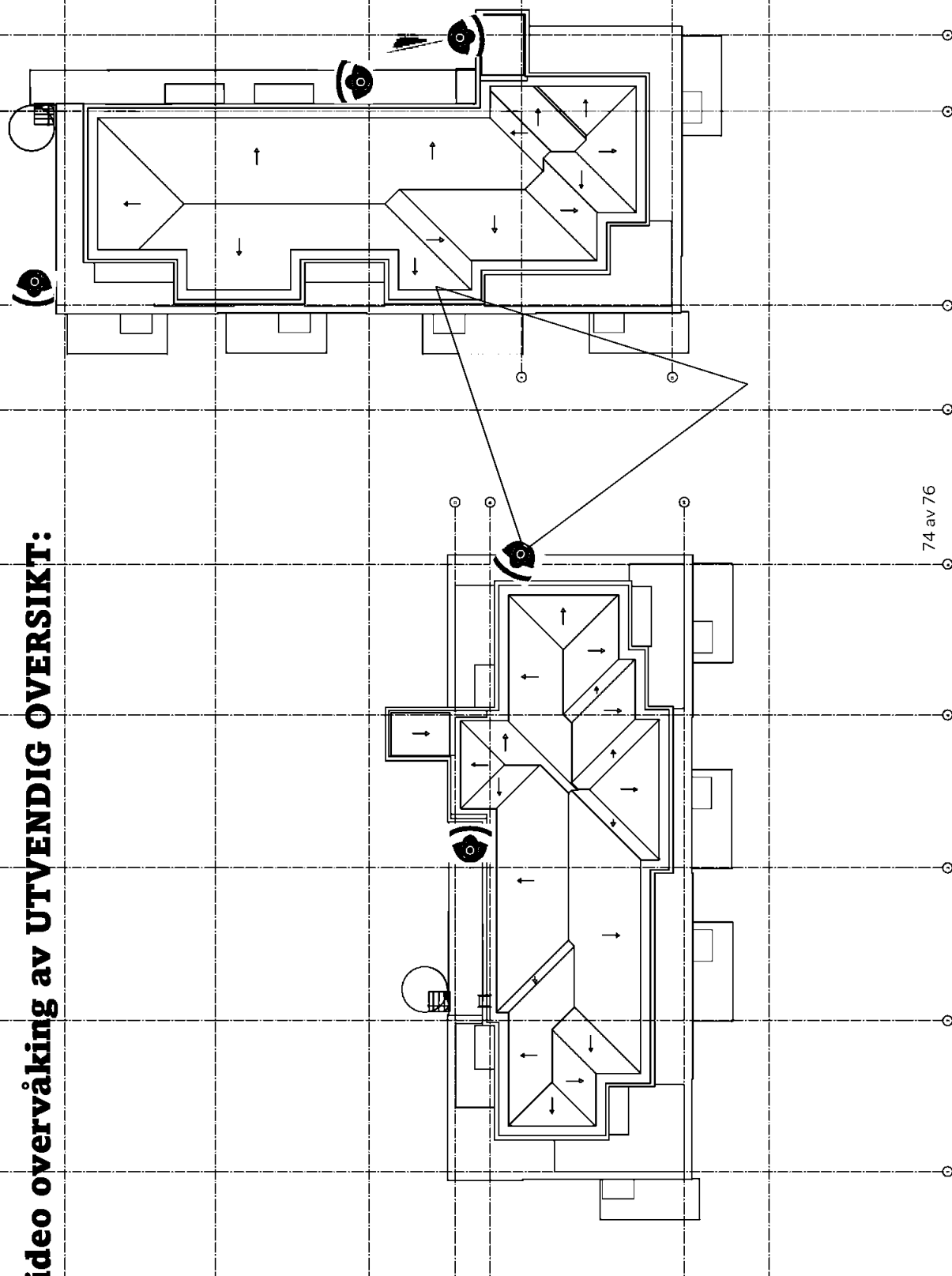
Signer ID: W7YGHIGTBT...



Video overvåking av BOD- OG PARKERING OVERSIKT 1 ETG:



Video overvåking av UTVENDIG OVERSIKT:



74 av 76

Vedlegg 9



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 2061 Selskapsnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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