



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 576 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 27.05.2025

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, 16.07.2025



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		1 779 110	1 305 602
Sum inntekter		1 779 110	1 305 602
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 637 958	1 314 030
Sum kostnader		1 692 726	1 368 798
Driftsresultat		86 384	-63 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 852	4 130
Sum finansinntekter		1 852	4 130
Annen finanskostnad			506
Sum finanskostnader		0	506
Netto finans		1 852	3 624
Resultat før skattekostnad		88 237	-59 572
Årsresultat		88 237	-59 572
Totalresultat		88 237	-59 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 237	-59 572
Sum overføringer og disponeringer		88 237	-59 572



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		21 511	3 224
Andre fordringer		77 003	114 400
Sum fordringer		98 514	117 624
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 527	264 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 527	264 304
Sum omløpsmidler		408 041	381 928
SUM EIENDELER		408 041	381 928

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		353 278	265 041
Sum opptjent egenkapital		353 278	265 041
Sum egenkapital		353 278	265 041
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		500	500
Sum annen langsiktig gjeld		500	500
Sum langsiktig gjeld		500	500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 736	94 117
Annen kortsiktig gjeld		10 527	22 269
Sum kortsiktig gjeld		54 263	116 386
Sum gjeld		54 763	116 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 041	381 928



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564646

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 576 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 27.05.2025

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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 779 110	1 305 602
Sum inntekter		1 779 110	1 305 602
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Annen driftskostnad		1 637 958	1 314 030
Sum kostnader		1 692 726	1 368 798
Driftsresultat		86 384	-63 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 852	4 130
Sum finansinntekter		1 852	4 130
Annen finanskostnad			506
Sum finanskostnader		0	506
Netto finans		1 852	3 624
Resultat før skattekostnad		88 237	-59 572
Årsresultat		88 237	-59 572
Totalresultat		88 237	-59 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 237	-59 572
Sum overføringer og disponeringer		88 237	-59 572



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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		21 511	3 224
Andre fordringer		77 003	114 400
Sum fordringer		98 514	117 624
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		309 527	264 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 527	264 304
Sum omløpsmidler		408 041	381 928
SUM EIENDELER		408 041	381 928
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		353 278	265 041
Sum opptjent egenkapital		353 278	265 041



Sum egenkapital	353 278	265 041
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	500	500
Sum annen langsiktig gjeld	500	500
Sum langsiktig gjeld	500	500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	43 736	94 117
Annen kortsiktig gjeld	10 527	22 269
Sum kortsiktig gjeld	54 263	116 386
Sum gjeld	54 763	116 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	408 041	381 928



Organisasjonsnr: 912 576 663
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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. 6011
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32



Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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:

27. mai 2025 kl. 18:00, Teams.

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.

Annen informasjon

Link til Teamsmøte blir sendt ut samme dag som årsmøte avholdes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Forbud mot røyking på balkong/terrasser ønskes innført
8. Forslag: Forbud mot/Særskilt søknad om fremleie av seksjoner
9. Forslag: Forbud mot kortidsutleie av seksjoner
10. Endring i vedtekter: Vedlikehold av sluk/avløp inkl. på takterrasser
11. Forslag: Installasjon av energimålere
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6011 Sameiet Majorstuveien 32_REV.pdf
- 3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt til kr 53 000,-.

Styrets innstilling

Honoraret har vært på 48 000,- i en del år nå og burde økes til 53 000,-. Dette tilsvarer ca 2300,-/seksjon og er innenfor det normale.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 53 000,-.

Sak 7

Forslag: Forbud mot røyking på balkong/terrasser ønskes innført

Forslag fremmet av:

Seksjonseier av seksjon 46

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Enkelte beboere sjeneres og plages av at naboer røyker på balkong/terrasser og ønsker at det legges inn et forbud mot dette i Husordensreglene.

Styrets innstilling

Lovens utgangspunkt er at sameier har en eksklusiv rett til bruk av sin seksjon. Med dette menes at eierne/beboerne i hovedsak har frihet til å gjøre hva de selv måtte ønske innenfor sin bruksenhet. Dette innebærer også i utgangspunktet røyking innendørs og på tilhørende balkong/terrasse.

Seksjonene er plassert på en slik måte at det skal lite til før andre beboere blir berørt av røyking ute på balkong, for eksempel ved at det siver røyk opp til balkong over, og/eller inn i vindu/lufteventil på vegg til de nærmeste naboene.

Dersom dette kun skjer en og annen gang må man som nabo kanskje tåle dette. Hvis det derimot forekommer jevnlig, kan denne «bruken» krysse den alminnelige tålegrensen for naboer i et sameiet. Sjenansen som røyken skaper kan da bli ansett som urimelig.

Et totalforbud mot røyking på egen balkong vil kunne oppleves som svært inngripende og terskelen for et slikt vedtak vil nok ligge høyt.

Forslag til vedtak

Nytt kapittel 1.10 i Husordensreglene under kapittel 1 "Bruk av leiligheten": Røyking på balkong og takterrasser: Det er ikke tillatt å røyke på balkong/terrasser dersom dette er til sjenanse og helsereelatert plage for naboer.



Sak 8

Forslag: Forbud mot/Særskilt søknad om fremleie av seksjoner

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av flere seksjonseiere.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Det er fremsatt ønske om å forby fremleie, dvs. at leietaker videreutleier boligen til andre, og at dette skal fremkomme i vedtektene til sameiet. Et alternativ er at fremleie må søkes særskilt om og at styrets avgjørelse er endelig.

Styrets innstilling

Det ønskes at det skal være et godt bomiljø i sameiet. 9 av 23 seksjoner i sameiet leies i dag ut, og noen leies ut av 3. part som utleiefirmaer. Sameiet sliter med at enkelte utleide seksjoner hvor det også drives fremleie, er hovedårsaken til uro og støy i sameiet. Det gjelder særlig der leiekontrakten er kort og det dermed er stort gjennomtrekk av leietagere. Andre som bedriver fremleie har et problemfritt leieforhold, men disse leies ut over lengre tid.

Styret ser at det kan være vanskelig å forby fremleie siden sameiet ikke er part i leiekontrakten mellom utleier og leietaker av en seksjon og kan derfor ikke håndheve et slikt forbud.

Det kan være et bedre alternativ å kreve langtidsleie av de seksjonene som leies ut. Se neste sak.

a)

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

- For Forslag: Forbud mot/Særskilt søknad om fremleie av seksjoner
- Mot Forslag: Forbud mot/Særskilt søknad om fremleie av seksjoner

b)

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

1. Tillegg i Vedtektene kapittel 3 "Rett til bruk/Rettslig rådighet": Fremleie av seksjoner er ikke tillatt.

2. Tillegg i Vedtektene kapittel 3 "Rett til bruk/Rettslig rådighet": Fremleie av seksjoner må søkes særskilt om og begrunnes. Styrets avgjørelse er endelig.



Sak 9

Forslag: Forbud mot kortidsutleie av seksjoner

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av flere seksjonseiere.

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Sameiet ønsker å forby at seksjoner leies ut for kortere perioder en standard leieperiode i leieavtaler som er 3 år. Alternativt kan sameiet bestemme at minimum leieperiode må være minst 1 år. Dette skal fremkomme i vedtektene.

Styrets innstilling

Da støy, uro og forsøpling som oftest er forårsaket av leietagere i sameiet, så kan forbud mot kortidsutleie bidra til at dette minimeres. Dette vil dermed fremme et bedre, hyggeligere og mer stabilt bomiljø i sameiet.

Med stort gjennomtrekk av leietagere i seksjoner som er fremleid, så blir det veldig vanskelig å ha oversikt over de som bor i seksjonene til enhver tid, og dette kan bli alvorlig for sameiet ved nødevakuering da man ikke vet hvem og hvor mange som bor i hver seksjon i tillegg til at man ikke har deres kontaktinfo.

Vaktmester Engelstad ønsker til enhver tid at callinganlegg og postkasseskilt er oppdatert og skal se ryddig ut, men med leietagere som kun bor i sameiet i noen få måneder av gangen, så er ikke dette mulig. Dermed ser postkassene ut som en oppslagstavle der leietagere teiper opp papirbiter med navn på. Dette ønsker sameiet orden på.

a)

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

- For Forslag: Forbud mot kortidsutleie av seksjoner
- Mot Forslag: Forbud mot kortidsutleie av seksjoner



b)

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

1. Tillegg i Vedtektene kapittel 3 "Rett til bruk/Rettslig rådgighet": Seksjoner som leies ut, skal ha en leieperiode på minst 3 år per utleieforhold. Dersom seksjonseier bytter leietager, så anses dette som et nytt utleieforhold. Er det flere leietagere i en seksjon som ikke står i relasjon til hverandre, så regnes hver leietager som et leieforhold. Dersom et leieforhold opphører innen det har gått 3 år, så skal styret informeres med begrunnelse. Dersom samme seksjonseier stadig har leieforhold som er kortere enn minimum leieperiode, så kan styret gi avslag på søknad om utleie av seksjonen.

2. Tillegg i Vedtektene kapittel 3 "Rett til bruk/Rettslig rådgighet": Seksjoner som leies ut, skal ha en leieperiode på minst 1 år per utleieforhold. Dersom seksjonseier bytter leietager, så anses dette som et nytt utleieforhold. Er det flere leietagere i en seksjon som ikke står i relasjon til hverandre, så regnes hver leietager som et leieforhold. Dersom et leieforhold opphører innen det har gått 1 år, så skal styret informeres med begrunnelse. Dersom samme seksjonseier stadig har leieforhold som er kortere enn minimum leieperiode, så kan styret gi avslag på søknad om utleie av seksjonen.

3. Tillegg i Vedtektene kapittel 3 "Rett til bruk/Rettslig rådgighet": Utleie for kortere periode enn minimumskravet for utleieperiode per utleieforhold, må søkes særskilt om og begrunnes. Styrets avgjørelse er endelig.

Sak 10

Endring i vedtekter: Vedlikehold av sluk/avløp inkl. på takterrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Dette fremkommer ikke tydelig i dagens vedtekter.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette skal fremkomme i vedtektene for å slippe misforståelser når det gjelder hvem som har vedlikeholdsplikten i slike tilfeller.

Forslag til vedtak

Tillegg i Vedtektene kapittel 4 "Vedlikehold": Det er seksjonseiers vedlikeholdsplikt å rense sluk og holde avløpsrør i egen seksjon åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også avløp/sluk på takterrassene. Avløp/sluk på takterrassene skal være lett tilgjengelig og skal ikke tildekkes.



Sak 11

Forslag: Installasjon av energimålere

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslaget er å installere energimålere på alle radiatorer, og fordele kostnader for oppvarming etter forbruk.

Sameiet bruker ca. 300.000 kr/år på fjernvarme og varmtvann, noe som utgjør den største utgiftsposten på regnskapet. Denne kostnaden fordeles i dag jevnt mellom beboerne som en del av innkrevde felleskostnader, uavhengig av faktisk forbruk. Dette gjør at hver beboer har begrenset incentiv til energisparing, og liten kontroll over utgifter til oppvarming.

Ved å installere energimålere på radiatorene er det mulig å beregne forbruket for hver leilighet, og fordele kostnadene deretter. Typisk vil dette føre til energisparing på 15-30%, som sparer inn prisen for anlegget i løpet av et år eller to for sameiet sett under ett, mens de som bruker lite varme vil oppleve enda større innsparinger. (De som bruker mye varme vil derimot få en høyere utgift.)

Styret har innhentet tilbud fra Techem, Ista og Lyse for installasjon og drift av et slikt anlegg. Anslagene tar utgangspunkt i 3 radiatorer per boenhet; måling av "tappevann" (varmtvann til dusj o.l.) er ikke inkludert, bl.a. grunnet tekniske utfordringer. Kostnadene, tjenestene og betalingsmodellen er litt ulike i hvert forslag, med anslag for installasjon fra 35.000 kr til 44.000 kr +mva. (eller på nedbetaling) og månedskostnad mellom 31 kr og 71 kr +mva. per boenhet. Totalkostnadene over 10 år (sett bort fra prisreguleringer, og eks. mva.) er rundt regnet:

- Ista: 122,000 kr
- Techem: 179,000 kr
- Lyse: 237,000 kr

Regnestykke:

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1QxnoxMAXSEzK_unid0CO8DXE4hgbykzfyXmkO1Pnc/edit?usp=sharing

(Det bør presiseres at Lyses tilbud tar seg av alt mens Ista og Techem overlater fakturering/utbetaling til sameiets forretningsfører.)

Se vedlegg og nettsidene under for mer informasjon (bl.a. videoer):

- Ista: <https://www.ista.com/no/>
- Techem: <https://www.techem.com/no/no/eiendomstjenester/individuell-maling>
- Lyse: <https://www.lyse.no/boligselskap/energiservice>
- Brunata (underleverandør for Lyse): <https://brunata.com/no/norway/>

Styrets innstilling

Styret mener det er ønskelig å installere energimålere for å oppmuntre til energisparing og gi en mer rettfærdig fordeling av oppvarmingskostnadene.

Styret anbefaler tilbudet fra Ista og ber om fullmakt til å inngå avtale med den de vurderer som best for sameiet.



a)

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

- For Forslag: Installasjon av energimålere
- Mot Forslag: Installasjon av energimålere

b)

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

1. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med den leverandøren som er best for sameiet.
2. Styret gis ikke fullmakt.

Vedlegg

4. ista - Dialog over Epost.pdf
5. ista - TK23221 Sameiet Majorstuveien 32 - Individuell maling - Årsmøte info.pdf
6. ista - TK25070 Sameiet Majorstuveien 32 - Individuell maling - 20250429 rev.pdf
7. Lyse - Energiservice- Sameiet Majorstuveien 32 [7557].pdf
8. Techem - Majorstuveien 32 OBOS_Energiserviceavtale_Månedlig_avregning 160525.pdf
9. Techem - Tilbud 100756 Majorstuveien 32.pdf
10. Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre (6).pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Fredrik Harboe

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lauritz Torjul



**SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912 576 663, KUNDENR. 6011**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 379 112	1 265 443	1 379 000	1 473 816
Andre inntekter	3	399 998	40 159	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 779 110	1 305 602	1 379 000	1 473 816
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-6 768	-6 768	-7 000
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-5 662	-17 901	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-63 221	-60 325	-63 600	-67 000
Konsulenthonorar	7	-70 032	-36 479	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-397 599	-114 931	-52 500	-53 000
Forsikringer		-154 217	-140 459	-158 400	-190 000
Festeavgift		-153 748	-146 749	-154 086	-154 000
Kommunale avgifter	9	-226 288	-191 544	-209 870	-257 079
Vaskeri	10	-18 942	-15 135	-25 200	-25 000
Energi/fyring	11	-297 820	-328 841	-365 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 506	-112 005	-70 000	-73 000
Andre driftskostnader	12	-178 923	-149 660	-195 300	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 692 726	-1 368 798	-1 380 724	-1 472 079
DRIFTSRESULTAT		86 384	-63 196	-1 724	1 737
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 852	4 130	0	0
Finanskostnader		0	-506	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 852	3 624	0	0
ÅRSRESULTAT		88 237	-59 572	-1 724	1 737
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 237	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-59 572		





SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32
ORG.NR. 912 576 663, KUNDENR. 6011

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 511	3 224
Forskuddsbetalte kostnader		77 003	114 400
Driftskonto OBOS-banken		309 527	264 304
SUM OMLØPSMIDLER		408 041	381 928
SUM EIENDELER		408 041	381 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		353 278	265 041
SUM EGENKAPITAL		353 278	265 041
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	500	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		500	500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 527	15 519
Leverandørgjeld		43 736	94 117
Annen kortsiktig gjeld		0	6 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 263	116 386
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		408 041	381 928
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025

Styret i Sameiet Majorstuveien 32

Madeleine Xuyen Ho

Gunnar Fredrik Harboe

Elizabeth Engelstad





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	945 756
Energi	364 632
TV/Internett	68 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 379 112

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	399 998
SUM ANDRE INNTEKTER	399 998

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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

NOTE: 5

STYREHONORAR





Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 48 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
Prosjekt Planung AS	-10 172
SUM KONSULENTHONORAR	-70 032

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma AS	-357 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-357 000
Drift/vedlikehold bygninger	-40 599
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-397 599

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 713
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-77 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 288

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

Strøm og nettleie	-18 942
SUM KOSTNADER VASKERI	-18 942

SUM VASKERI**-18 942****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Fjernvarme	-297 820
SUM ENERGI / FYRING	-297 820

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 608
Vaktmestertjenester	-101 404
Renhold ved firmaer	-40 860
Andre fremmede tjenester	-17 172
Andre kontorkostnader	-5 000
Bank- og kortgebyr	-2 879





Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 923





NOTE: 13

FINANSINNEKTER

Renter bank	1 673
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	386
Andre renteinntekter	-206
SUM FINANSINNEKTER	1 852

NOTE: 14

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum - nøkkel	500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	500



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et 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.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: C7TME-Z70QE-HI7NC-KSJKS-UHWQE-4HFWI



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 18:59:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C7TMI-Z70QE-H7NC-K5KS-UHWOE-4HFVI

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

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

Vedlegg 2

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 Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Madeleine Xuyen Ho	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Gunnar Fredrik Harboe	Majorstuveien 32 A
Styremedlem	Elizabeth Engelstad	Majorstuveien 32 A
Varamedlem	Lauritz Torjul	Majorstuveien 32 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post sameiestyretm32@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Majorstuveien 32

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Majorstuveien 32 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912576663, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 201

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

Sameiet Majorstuveien 32 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Betalte tjenester

- Engelstad gårdservice leverer vaktmestertjenester. Kontaktinfo til vaktmesteren er oppført på oppslagstavlen i begge oppgangene.
- Fortrinn Drift AS leverer renholdstjenester.
- Rentokil leverer skadedyrkontroll.
- Oslo kommune leverer brøyting.
- If forsikring har forsikret bygget frem til 16.01.2025. Fra og med denne datoen så er sameiet forsikret hos Gjensidige. Se pkt. vedørende forsikring under.

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter i tillegg til diskusjoner per mail ved behov.

**Saker som styret har arbeidet med:****a) Fasaden mot Majorstuveien 32**

Rehabilitering av fasade mot Majorstuveien ble gjennomført juni 2024. Fasaden fikk ny farge, og arbeidet ble funnet tilfredsstillende ved sluttbefaring. Lampene ved inngangspartiene ble montert i februar 2025.

b) Balkongsprosjekt 2019

ProPlan som var delvis involvert i oppføringen av balkongene i 2019, ble leid inn for å søke om ferdigattest da firmaet som stod for oppføringen av balkongene er slått konkurs. Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for oppføring av nye balkonger den 02.09.2024.

c) Vannskade pga. styrtregn 27.05.2024 – bytte av forsikringsselskap

2 leiligheter i 4 etg. fikk vannskader da vann trengte inn i bygget via takterrassene i 5 etg. Slukene på takterrassene ble tette slik at vannet steg over membran høyde og trengte inn i bygget. If dekker dessverre ikke vannskade forårsaket av vann som trenger inn via balkong/terrasser slik at sameiet må dekke rehabilitering av disse to leilighetene. Rehabiliteringen vil bli gjennomført i 2025.

På bakgrunn av dette, så valgte styret å bytte forsikringsselskap fra If til Gjensidige som dekker slike vannskader. Se pkt. vedr. forsikring for mer info om Gjensidige forsikring.

Styret vil minne alle seksjonseiere som har takterrasser at det er deres ansvar å tilse at slukene på takterrassene ikke er tildekkede eller tette slik at vann kan renne ned. Vaktmesteren avdekket da han skulle rydde opp i dette, at slukene var tildekket med steinheller, tepper og grillutstyr i tillegg til at de var tette slik at vannet ikke kunne renne ned. Dersom seksjonseier ikke sørger for ordentlig drenering på takterrassene, så kan vedkommende bli økonomisk ansvarlig for skadene som oppstår.

d) Bråk og uro

Styret har i 2024/25 mottatt 6 klager om bråk og uro hvor dette har eskalert til at en beboer har anmeldt forholdene i en av leilighetene som dette gjelder, til politiet. Klagen har blitt håndtert av styret. Forhold som dreier seg om bruk av narkotiske stoffer vil bli politianmeldt av styret eller beboer som opplever dette.

Hvis beboere skulle føle seg sjenert av støy eller lignende (brudd på husordensregler og/eller vedtekter) må skriftlig klage sendes til styret med dato, tidspunkt og hendelse. Styret vil og kan kun reagere på skriftlige klager.

Styret minner om stilletiden som er beskrevet i husordensreglene:

«1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.»



- e) Vaskerom
Tydelige regler for bruk av vaskerom er blitt innført og plakater er blitt satt opp. Styret håper at dette har bidratt til å løse de utfordringene som har vært og at det nå fungerer bedre.
- f) Skadedyr
Rentokil sjekker gården innvendig og utvendig og har registrert gnagedyraktivitet utendørs i alle tre kassene. De har etterfylt kassene med forgiftet åte for videre bekjempelse av rottene.
- g) Røykvarsler i fellesarealer
Røykvarslerne i oppgangene har pepet med jevne mellomrom før det har gått ett år. Vaktmesteren har nå rutine med å bytte batteriene oftere enn før det har gått ett år for å unngå dette. Dersom det begynner å pipe, så anbefaler styret at beboer kontakter vaktmester direkte for å få byttet batteriet.
- h) Forsøpling av portrom – utleie av søppelskur
Styret oppfordrer alle beboere til å kaste søppel i containere og ikke legge søpla i fellesarealer som utenfor leilighetsdøren, ved inngangspartiet eller i portrommet. Forsøpling av utearealer er sjenerende og tiltrekker rotter og fugler.

Styret kontakter jevnlig Sameiet i Majorstuveien 34 som stadig vekk har søppel og gjenstander stående i portrommet på bakken ved containerne. De har også for mange søppelcontainere som står spredt i bakgården og gjør det rotete og ufremkommelig for beboere særlig med sykkel. De har derfor spurt om å få leie det ene søppelskuret av oss der vaktmesteren oppbevarer hensatte gjenstander (for kasting) fra beboere i vårt sameie. Vi har gitt dem et tilbud på dette (10 000,-/år) med forbehold om at de bruker samme vaktmester som oss slik at han holder orden på deres side også. Vaktmester Engelstad vil dermed levere tjenestene sine til begge boligsameier fra 01.06.2025. Leiekontrakten er sendt til M34 for signering.

- i) Forsøpling og plassering av skostativ i fellesarealer
Fellesarealer må holdes fri for søppel og gjenstander slik at det ikke hindrer fri ferdsel ved en eventuell nødevakuering. Styret og varslende beboere opplever stadig at beboere setter fra seg søppel og gjenstander i oppgangene og i fellesarealer. Dette må opphøre umiddelbart. Det er ikke lov å plassere skostativ og oppbevare sko i fellesarealer utenfor leilighetene eller i trappeoppgangene. Det står møbler og andre gjenstander i kjelleren og på loftet. Dersom disse gjenstandene ikke fjernes, så vil de bli kastet eller solgt/gitt bort.

Styret minner om husordensreglene der dette er beskrevet:

«8. DIVERSE

Lagring i fellesrom

Det er ikke tillatt å lagre noe i fellesareal. Dersom noe, mot formodning, er hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) vil det bli låst bort, og andelseier pålagt et gebyr på kr 500,- for å løse ut eiendelen.

Styret har rett til å gi hensatte gjenstander til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.



Dersom noe, mot formodning, er midlertidig hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) skal merkes med kontaktinformasjon som; navn, leilighetsnummer, telefonnummer og dato.

Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i fellesareal/bakgård skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.»

Dersom borettslaget må fjerne søppel fra beboere vil man fortløpende fakturere eier av det som er hensatt. Dette vil være veldig tydelig dersom man nettopp har flyttet inn/ut.»

j) Callinganlegget

Det har vært en del småproblemer med callinganlegget i år, særlig i oppgang B. Dette skal nå være ordnet opp i. Dersom callinganlegget ikke fungerer som det skal, så oppfordrer styret at beboer kontakter vaktmester direkte for å få det ordnet så fort som mulig.

k) Porten inn til oppgang B

Denne porten ble skadet i vinter slik at vinduet over porten knuste da stålbjelken på oversiden av porten ble deformert slik at porten ikke kunne lukkes. Vaktmester reparerte den etter beste evne, og kostnadene delte vi med M34.

Det er også varslet om at porten ikke lukker seg alltid. Styret tror at dette kommer av værerslag og at det retter seg opp av seg selv når været er mer stabilt. Dersom beboere stadig opplever at det er noe galt med porten, så meld det inn til styret.

Kroken som holder porten oppe ved f.eks. flytting, har blitt byttet ut med en kraftigere krok slik at den ikke brekker så ofte.

Det elektriske sluttstykket i låsen ble skiftet ut mai 2025 siden det var altfor stor slark i låsen slik at porten ikke låste seg. Kostnadene for denne reparasjonen ble delt med M34.

l) Energikartlegging

Det er et krav om at sameiet gjennomgår energikartlegging innen 2030. ENOVA gir 50% støtte til denne kartleggingen, og sameiet venter bare på at Oslo kommune skal komme på banen og dekke deler av kostnadene i tillegg til ENOVA før styret starter kartleggingen.

m) Felleskostnader for desember 2024

I desember skjedde det en glipp av Obos, og en del av seksjonssameierne ble ikke trukket/fakturert for felleskostnadene i desember 2024. Dette skal nå være ordnet opp i.



n) Utleie av seksjoner

Det er 9 av 23 seksjoner som er utleid i sameiet. Styret må til enhver ha oversikt over hvem og hvor mange som bor i hver seksjon og ha kontaktinfo til de som bor her i tilfelle nødevakuering. Her er det mange som ikke oppfyller kravene. Styret vil lage et standard skjema som sendes ut til alle sameiere som leier ut. Dersom det blir endringer i leieforholdene, så må nytt skjema sendes inn til styret.

o) Vedlikeholdsplan

• Membranen på taket og vedlikehold av takterrassene

Membranen på taket ble lagt i 2006/2007 og burde byttes ut i løpet av de neste 5-10 år. Dette er også et krav fra Gjensidige da membranen og gjeldende konstruksjoner ikke kan være eldre enn 30 år for at forsikringen skal gjelde. Dette kan samkjøres med vedlikehold av takterrassene til de seksjonseiere som har dette. Sameiet bekoster membran mens seksjonseier bekoster sin takterrasse, og kostnadene fordeles etter sameiebrøk på lik linje med seksjonseierne som bekostet balkongene sine i 2019. Dersom det ved avstemming ønskes at takterrassene skal pusses opp, så må alle seksjonseiere gjøre dette samtidig, og utformingen må være lik for alle.

• Oppgangene

Oppgangene begynner å bli ganske slitne og trenger å pusses opp i løpet av de neste 5 årene. Sist gang ble dette gjort ved å male oppgangene, men denne malingen holder ikke lenge. Det opprinnelige materialet i trappeoppgangen er Terrazzo som er veldig slitesterkt. Sameiet kan tilbakeføre oppgangen til originalt steinmateriale noe som er kostnadsbesparende og penere på lang sikt, men dette koster mer enn å male den på nytt. Styret foreslår at sameiet stemmer over dette på det tidspunktet sameiet har bestemt at oppussing skal gjennomføres og etter at styret har fått innhentet pristilbud på alternative løsninger.

• Glasstak over oppgangene

Disse glasstakene har begynt å lekke under kraftig regn og må vedlikeholdes eller byttes ut. Vaktmester skal prøve å tette disse. På sikt burde sameiet vurdere å bytte ut glasstaket, og da kan man enten velge nye glasstak eller vanlig tak uten glass. Inntil videre så blir de vedlikeholdt av vaktmesteren, men burde vurderes å skiftes ut om 5-10 år.

• Vinduene på loftet

De små vinduer langs loftsbodene trenger vedlikehold og må dekkes med netting slik at ikke fugler finner veien inn på loftet når vinduene åpnes for å lufte om sommeren. Vaktmester vil ta seg av dette fortløpende.

• Skilleveggene på balkongene

Noen av disse skilleveggene har begynt å gå i oppløsning ved at rammen rundt har sluppet i tillegg til at festet i veggene er begynt å slippe/blitt bøyd pga. vær og vind. De få skilleveggene som trenger vedlikehold, vil utføres av sameiet. På sikt når flere skillevegger må repareres, så burde alle skilleveggene byttes ut med en mer værfast type av bedre kvalitet. Vedlikehold bekostes av sameiet mens en utskifting bekostes av seksjonseiere som har balkong iht. sameiebrøk. Vedlikehold skjer fortløpende ved behov, og full utskifting gjennomføres når det begynner å bli såpass mange skillevegger som trenger vedlikehold eller når vedlikehold ikke lenger er godt nok.



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.

Avvik

Drift og vedlikehold avviker fra budsjett som følge av at det ble krevd inn noe mer enn hva det kostet å pusse opp fasaden. Denne posten må sees i sammenheng med posten *Andre inntekter* (dvs. den ekstra kapitalinnkrevningen).

Konsulentonorar avviker fra budsjett som følge av merkostnad grunnet juridisk bistand.

Energi/fyring avviker fra budsjett som følge av lavere strømpriser.

Resultat

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

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 353 778,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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 kr 53 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er tatt høyde for økning i kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp og feiegebyr) til Oslo Kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025.

Forsikring

Det budsjetterte tallet tar ikke høyde for bytte av forsikringsselskap da dette ble gjennomført etter at budsjettet var satt. Ved å bytte fra If til Gjensidige, oppnår sameiet en besparelse på minst 43 000,- i året da If kom til å øke premien ytterligere ved fornyelse av avtalen i år.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE med forsikringsnummer 93976300. Forsikringen gjelder fra og med 16.01.2025.

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. Egenandelen er 12 000,- per skadeforhold, men kan også avhenge av type skade.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- Fasaden (overflate og port) som vender mot Majorstuveien ble pusset opp i nye farger (mørk grå på bakkeplan og terracotta i etasjer over). Dette ble gjennomført i 2024.
- Vinduer og balkong/terrassedører ble byttet ut (i hovedsak) i 2021. Til sammen 114 stk.
- Balkongprosjektet, oppføring av balkonger for alle leilighetene med fasade mot indre gård (til sammen 12 stk). Dette ble gjennomført i 2019.
- Bytting av inngangsdører (til leiligheter og branndører i fellesarealer, gjaldt alle dører av eldre type) etter pålegg av brannmesteren. Dette ble gjennomført i 2016.



Gmail - TK23221 SV: Sameiet Majorstuveien 32 VS: Spørsmål sendt vi...

file:///Users/harboe/Dropbox/Personal/Bosted/Majorstuveien%2032A/...



Gunnar Harboe <harboe@gmail.com>

TK23221 SV: Sameiet Majorstuveien 32 VS: Spørsmål sendt via kontaktskjemaet på nettsiden

1 message

Thomas Karlsholmen <Thomas.Karlsholmen@ista.no>
To: Gunnar Harboe <harboe@gmail.com>

Wed, Sep 20, 2023 at 11:03 AM

Hei Gunnar,

Takk for informasjon. Beklager sent tilbud. Vedlagt er prisoppsett.

Målere blir fjernavleste med dagsverdier og ukentlige overføringer. Grunnen til dette er at man ønsker å redusere energiforbruket og få en rettferdig fordeling av kostnadene. Den enkelte får da muligheten til å påvirke energikostnadene i sin leilighet.

Erfaringstall viser at 20-25 % av beboerne i et borettslag/sameie står for 50 % av forbruket. Folk flest kommer dermed godt ut av en løsning hvor energiforbruket blir fordelt etter forbruk og ikke etter leilighetens størrelse.

I praksis fungerer systemet slik at du i fremtiden betaler inn et a-konto beløp via de månedlige fellesutgiftene. Det utarbeides et fordelingsregnskap hvor varmtvannsforbruket gjennom perioden avregnes mot det du har innbetalt a-konto. Avhengig av forbruket vil du enten få penger til gode eller en sluttregning.

Individuell måling er rettferdig og at man med måling øker bevisstheten rundt forbruk. Samtlige får tildelt app og webtilgang slik at du kan følge med på forbruket.

I forbindelse med utarbeidelse av fordelingsregnskapet er det mange som er involvert. Du som forbruker og mottaker av energi, forretningsfører, energileverandør, og oss i ista. Forretningsfører håndterer alle inn- og utbetalinger. Har du penger til gode så er det de som utbetaler pengene til deg, enten direkte på din bankkonto eller som en utbetalingsanvisning. Opplysninger om eierskifter skal til forretningsfører. Energileverandør leverer energi, og fakturerer for det totale forbruket. Vi i ista sørger for at det totale forbruket blir riktig fordelt på de enkelte leilighetene, basert på forbruk. Det er vi som utarbeider fordelingsregnskapet og sender dette til forretningsfører som da betaler ut tilgodehavende eller krever inn restbeløp. Alle spørsmål om avregning skal til oss, mens spørsmål om inn og utbetalinger til forretningsfører.

Systemet er 100 % trådløst med radio kommunikasjon uten behov for elektriker.

Målerne i leiligheter installeres med radiosender for trådløs fjernavlesning. Automatisk innsamling foregår ukentlig, og avvik i anlegget vil raskt fanges opp og utbedres slik at man har et så komplett måleranlegg som mulig. Radiosystemet er av type Mesh og er selvreparerende, målemer bruker hverandre som «hoppsteiner» på veien inn mot konsentrator. Forsvinner en av målemer av ulike grunner vil de eksisterende målemer automatisk opprette nye kommunikasjonsveier. Innsamlingsenheten er på størrelse med en ringeklokke-boks og sender ukentlige døgnavverdier via GSM/GPRS til vårt felleseuropeiske innsamlingssystem hvor de gjøres tilgjengelige for web-visning og vårt regnskapssystem.

Etter installasjon av kommunikasjonsmoduler igangsettes målere til radiosystemet, og teknikere tester at vi får kontakt med målere.

30 av 74

ista - Dialog over Epost.pdf



Gmail - TK23221 SV: Sameiet Majorstuveien 32 VS: Spørsmål sendt vi...

file:///Users/harboe/Dropbox/Personal/Bosted/Majorstuveien%2032A/...

Når målere er ferdig programmert igangsettes innsamlingsenheten og systemet danner radionettverket. Innsamlingsenheten som tar imot måler telegrammene, sender det til våre servere ukentlig med dagsverdier.

Webtilgang/ App til Smartphone

Styret har mulighet til å følge og overvåke alle målere. For tilgang til ista online får alle eiere også få tilgang til en enkel måte å overvåke sitt eget forbruk via vår app for smarttelefon eller web.

Månedlig innbetales et a-konto beløp via fellesutgifter. Når vi skal utføre avregning, innhenter vi informasjon fra forretningsfører om anleggets totale kostnader, hvor mye den enkelte har innbetalt a-konto. Eierskifter meldes inn fortløpende og avregnes. Deretter utarbeides fordelingsregnskapet med spesifiserte fakturaer/grunnlag for hver enkelt leilighet og en samlet oversikt.


Håper dette er i henhold til dine forventninger, og at vi kan avtale videre fremdrift.


Ha fortsatt en fin dag.

Med vennlig hilsen / Kind regards

Thomas Karlsholmen
Sales Manager

ista Norge AS - Trollåsveien 34 · 1414 Trollåsen · www.ista.no
Tel +47 22 88 59 00 · Mobil +47 941 80 910 · thomas.karlsholmen@ista.no

 Tenk på miljøet før du tar en utskrift av min e-post

 **TK23221 Sameiet Majorstuveien 32 - Individuell måling - 20230920.xlsx**
14K

Det skal på årsmøte gjøres vedtak på innføring av individuell måling med ista Norge AS. Vi hjelper dere å måle, se og beregne det faktiske forbruket – og fordele regningen mer rettferdig. **Slik kan dere spare tusenvis av kroner hvert år.**

ista

I trygge hender

Vi gjør bygg mer bærekraftige, og har mer enn 120 års erfaring med måling, energiavregning og smart teknologi. Med oss på laget kan dere kutte energiforbruket – og kostnadene – fra 15–50 %.

1

RETT OG RETTFERDIG

Mange borettslag fordeler energikostnadene etter areal eller eierbrøk. Det lønner seg sjelden. Med våre individuelle måleapparater, ser og betaler den enkelte boenhet for det de faktisk bruker. Slik slipper dere å gjette, grovregne eller betale for svinn og overforbruk.

2

SYNLIG OG SMART

Det er lettere å ta noen spategrep når du får god oversikt over hvor mye energi du bruker – og når du bruker det. I snitt reduserer kundene våre energiforbruket sitt med 25 %. Men! Vi har flere eksempler på sameier som sparer betraktelig mer – faktisk opp mot 50 %.

3

ENKELT OG EFFEKTIVT

Måleapparatene våre monterer vi direkte på hver radiator i løpet av et par minutter. De er 100 % trådløse og blir løpende avlest – helt automatisk. Alle beboerne får dermed full oversikt over sitt eget forbruk i nettportalen istaOnline eller mobilappen Ecotrend.


4

RIKTIG OG VIKTIG

Vi må alle bidra til en mer bærekraftig fremtid. Med ista i bygget reduserer utslippene av klimaskadelige gasser både ute og inne. Og dere sparer energi. Smart for klode. Smart for lommeboken.

Visste du?

I løpet av et par år kommer det et nytt lovkrav fra EU som vil treffe norske sameier og borettslag. Med oss på laget slipper dere å følge med og tilpasse dere – vi sørger for at dere oppfyller kravene til en hver tid.



Investering kr. 50.000,- inkl. mva
Årlig kostnad kr. 9.655,- inkl. mva
Inntjeningsstid ca 1 år

Litt interessert – eller helt klar?

Ta gjerne kontakt om det skulle være noe. Smått som stort. Vi er en kjapp telefon eller e-post unna.

ista



Årsreg



Sameiet Majorstuveien 32 TK25070

Dato: 4/29/2025

Art.nr	Antall	Beskrivelse	Enhetspris	total	leiligheter
11490	69	doprimo III varmfordelingsmåler	kr 210.00	kr 14,490.00	23
18367	1	1 SGW Innsamlingsenhet	kr 3,300.00	kr 3,300.00	69
VF110011	69	Installasjon varmfordelingsmåler	kr 220.00	kr 15,180.00	1
12	70	Miljøavgift	kr 5.00	kr 350.00	
VF110033	2	Servicebil eks. parkeringskostnader	kr 804.00	kr 1,608.00	
		Sum kjøp eks. mva		kr 34,928.00	
		Sum kjøp inkl. mva		kr 43,660.00	

Årlige abonnementskostnader

Antall	Beskrivelse	Enhetspris	Totalpris
23	Årlig fordelingsregnskap eks. eierskifter	kr 336.00	kr 7,728.00
	Web og app tilgang beboerportal (inkludert)	kr -	
1	Datainnsamlingskostnader	kr 993.00	kr 993.00
	Sum år eks. mva		kr 8,721.00
	Sum år inkl. mva		kr 10,901.25

Enhetspriser er gjeldende, og er eks. mva. Endelig pris fastsettes etter antall målere installert.
Manglende tilgang eller arbeider som medfører ekstra tidsbruk, faktureres etter medgått tid og kostnader.
Hvis radiator er innkasset eller om det er konvektor er det behov for varmfordelingsmåler med fjernfølger.
Pris tillegg eventuelt er kr. 200,- per måler. Tilleggsarbeider for å lage luke etc. er ikke medtatt.
Årlige abonnementskostnader indeksreguleres årlig etter KPI.

Vedlegg 6

37 av 74

ista - TK25070 Sameiet Majorstuveien 32 - Individuell mailing - 20250429 rev.pdf



ista - TK25070 Sameiet Majorstuveien 32 - Individuell mailing - 20250429 rev.pdf

38 av 74

Vedlegg 6



Den som bruker minst betaler minst

Lokalt,
grønt og
trygt

Energiservice

Sameiet Majorstuveien 32

v/ Gunnar Harboe

Vedlegg 7



VI LEVERER
**altibox
smartly**

39 av 74 Lyse - Energiservice- Sameiet Majorstuveien 32 [7557].pdf



Lyse Energiservice

Vi takker for muligheten til å levere energiservice til dere.

Vårt helautomatiserte målesystem gir beboerne og styret full kontroll på eget vann-og energiforbruk.

INSTALLASJON

Installasjon av anlegget utføres av godkjent rørlegger.

PRIS OG PRODUKT

Leveransen er basert på en leieavtale over ti år, for et komplett anlegg med måling, individuell fordeling og fakturering av energi og varmtvann. På denne måten slipper dagens beboere en større investering i forkant på et anlegg som skal være i drift i mange år.

Leieavtalen inkluderer installasjon, fysisk utstyr og drift av anlegget faktisk





ENERGISERVICE

- Ingen investeringskostnader for bolig-selskapet
- Reduserer byggets energiforbruk
- Automatisk måling av forbruk

Energiservice fra Lyse

Energiservice gir dere full-stendig oversikt over byggets energi-forbruk. Med økt bevissthet følger redusert forbruk og lavere energikostnader for beboerne og brukerne av bygget.

Tjenesten består av energimålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig.

Hver seksjon betaler for sitt eget energiforbruk – ikke for naboens – og på den måten økes bevisstheten rundt forbruk. Erfaringsmessig reduserer da totalforbruket i bygget med ca. 15 %.

Dette er bra for beboere, næringsdrivende, borettslag – og ikke minst miljøet. Vi leverer en komplett

leveranse fra A til Å som inkluderer 24/7 drift og kundeservice i avtaleperioden og utvidet produktgaranti på måleranlegg fra fem til ti år.

Energimålerne monteres av valgt rørlegger. Lyse er ansvarlig for å samle inn data og presentere disse for seksjonseier.

Elbillader



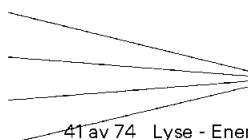
Strømmåler



Vannmåler



Energimåler



Smartly plattform

Vedlegg 7

41 av 74 Lyse - Energiservice- Sameiet Majorstuveien 32 [7557].pdf

Om leveransen

Energiservice tjenesten forutsetter installasjon av riktig type målere. Installasjonen skal bestå av følgende komponenter:

- Energimåler med føler og m/radiosender, LoRa/wMBus, radiatormåler M8

Måleranlegget skal levere forbruksdata som tilrettelegger for den månedlige individuell fordeling av det faktiske energi forbruket. Innsamlingssystemet automatisere innsamlingen av forbruksdataene. Alle målerdata samles i skytjeneste fra Lyse, fordelt per måler, per seksjon og er dermed lagret per seksjonseier for å sikre persondata.

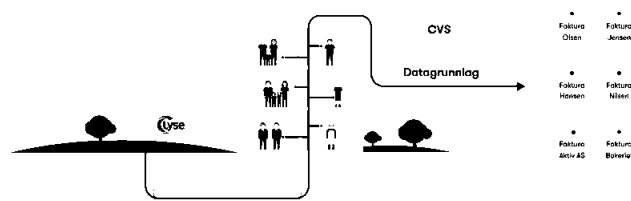
Lyse fakturer seksjonseieren pr mnd. basert på de innsamlede målerdataene. Prisen på forbruket faktureres og beregnes ut fra kostnadene knyttet til dette, presentert Lyse i form av faktura fra tredjepart. Dette kan være en strømregning på egen produksjon av nærvarme eller kjøp av energi fra en fjernvarme leverandør.

Dataene lagres ihht regnskapslovgivning og krav til GDPR. Anlegget monteres av prosjektets VVS entreprenør, dersom annet ikke er avtalt på forhånd.

Oppsumert innhold i leveransen pr. seksjon:

- 1 stk. radiatormåler M8

Innsamlingssystem: 1-2 antenner for å dekke leilighetene og teknisk rom. *Det vil være behov for LTE mottakere med Gateceiver for å dekke bygningsmassen. Lyse monterer nettverket mot ferdig tilrettelagt 230 V utendørs.*





Garantier/Fagarbeid



Kundeservice 24/7

Trøbbel på julaften? Enten du ringer oss midt under julemiddagen, mellom Gammel Jegermarsj og Norge i rødt, hvitt og blått, eller en vanlig tirsdag i april, så kan du være sikker på at vi svarer deg, og at vi gjør alt vi kan for å hjelpe deg med å løse problemet som har oppstått. Vi er lokale, og aldri langt unna deg, så vi lover deg rask hjelp.



10 års garanti

Det skal være trygt å velge smart. Lyse er ikke bare smart, vi er også så trygge på våre egne løsninger og produkter at vi gir brukerne ti års garanti på våre leveranser. Det betyr at både utbygger og beboer kan sove godt om natten.



Fagarbeid

I alle leveranser er Lyse ansvarlige for at alt arbeid som utføres er gjort i henhold til enhver tid gjeldende lover, regler og forskrifter. Dette gjelder om vi leverer elektroog eller rørleggerarbeid. Vi benytter oss enten av de leverandørene vi har nasjonale rammeavtaler med, eller deres allerede valgte fagressurser. Dette sikrer at alle leveranser gjøres med solid kvalitet og leveransene blir gjort i henhold til avtalt tid.



Priser inkl. mva.

Energiservice- Leieavtale og mnd. fakturering

- Kr. 0,- per seksjon i etablering
 - Kr. 109,- per seksjon per måned
- Lyse tar investering på nye målere i vannskap og VVS-arbeid.
Automatisk avlesning og support 24/7. Avtaleperiode på 120 mnd.

Energiservice- Kjøp av utstyr og mnd. fakturering

- Kr. 2 199,- per seksjon i etablering
 - Kr. 89,- per seksjon per måned
- Boligselskapet foretar investeringen.
Automatisk avlesning og support 24/7. Avtaleperiode på 120 mnd.



Veien mot fornybart

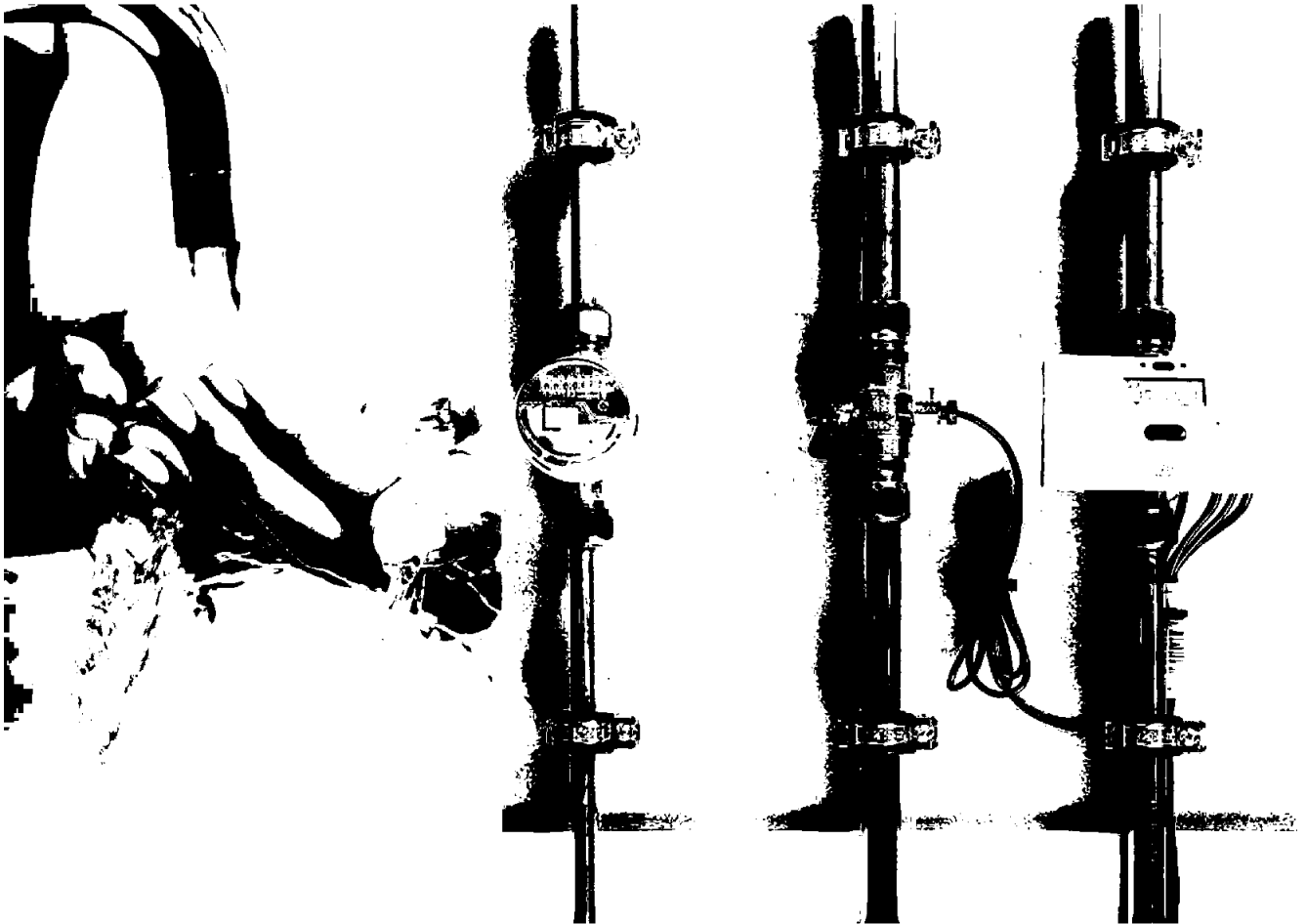
Lyse har i dag en sterk posisjon innen kraft, energistyring og teknologiske løsninger. Vi ønsker å bistå dere i det videre arbeidet med å etablere bærekraftige energiløsninger i fremtidens boligselskap.

Vi etablerer energimåling i bygget som gjør det klart for fremtiden, og vi utvikler stadig nye tjenester med fokus på bærekraft, og smarte og fleksible løsninger som gjør livet bedre og enklere.

Vennlig hilsen
Lyse Energi AS
Tlf. 51 90 80 90
support@smartly.no

For Lyse, Stavanger 15.05.25





Energiserviceavtale med OBOS-løsning Majorstuveien 32

Vedlegg 8

Techem - Majorstuveien 32 - OBOS_Energiserviceavtale_MaInedlig_avregning 16.07.2025.pdf



Følgende energiserviceavtale inngås mellom

MELLOM LEVERANDØR:

Techem Norge AS
Dicks vei 10b
1366 Lysaker
Org nummer: 992 327 669

KONTAKTINFO LEVERANDØR

Techem Norge AS
Telefon: 22 02 14 59
E-post: kundeservice@techem.no

OG KUNDE:

Boligselskap:
Adresse:
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB 6666, St. Olav Plass
Post nr./sted: 0129 OSLO
Org.nr:
Anleggsadresse:
Forretningsfører (FF): OBOS

KONTAKTINFO KUNDE:

Navn:
Telefon:
E-post:

Kontaktperson FF:

KUNDENS ANLEGG SOM SKAL AVREGNES:

Antall enheter til avregning:

23 stk. boenheter
0 stk. næringslokaler
0 stk. fellesareal

Type målere til avregning:

<input type="checkbox"/> Energimålere
<input type="checkbox"/> Varmt tappevannsmålere
<input type="checkbox"/> Kaldt tappevannsmålere
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatormålere
<input type="checkbox"/> Strømmålere

Type energikilder til avregning:

<input checked="" type="checkbox"/> Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann
<input type="checkbox"/> Strøm til oppvarming og varmt tappevann. Varmepumpe? <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Individuelle strømmålere til enheter
<input type="checkbox"/> Annet (olje, gass, pellets, komm. vann etc.)
Vennligst spesifiser:

Endelig antall enheter til avregning bestemmes av hva som til enhver tid er registrert i Techem sitt sentrale system.

Deler boligselskapet varmesentral med andre boligselskap?



Ja Nei

Hvis Ja, hva heter selskapet/selskapene

Dersom flere boligselskap deler varmesentral, må avtalen være lik for alle selskapene.

1. GJELDENDE BESTEMMELSER

Denne avtalen, sammen med generelle kontraktsvilkår, regulerer de forhold og vilkår som partene har blitt enige om.

2. LEVERANDØREN SITT ANSVAR:

Partene er enige om at Techem skal utføre følgende på kundens anlegg:

- 2.1. Drift av måleranlegg og samt fjernavlesningsutstyr levert av Techem fra programmeringstidspunkt.
- 2.2. Foreta fortløpende fjernavlesning av Techem-målere for den enkelte enhet, og drifte TSS anlegg.
- 2.3. Spesifisere og fordele energikostnader forbundet med målt forbruk basert på pris pr enhet pr måned.
- 2.4. Kontrollere at det innkommer målerdata på anlegget.
- 2.5. Utføre fordeling og avregning basert på oversendt informasjon fra kunden, samt produsere avregningsvedlegg til den enkelte enhet som tilgjengeliggjøres digitalt for distribusjon.
- 2.6. Foreta førstegangsregistrering av oversendte e-postadresser til beboere dersom Kunde har bestilt adgang til beboerapp. Techem vil også oppdatere og vedlikeholde adgang til beboerapp, forutsatt dette er bestilt og Techem mottar nødvendig informasjon ved eierskifter.
- 2.7. Gi telefonsupport til boligselskapets forvalter, styret og beboere ved behov.

3. KUNDEN SITT ANSVAR:

Partene er enige om at kunden forplikter seg til å utføre følgende:

- 3.1. Oversende enhetspriser for aktuell måned som skal avregnes, innen den 10. i påfølgende måned til avregning@techem.no.
- 3.2. Sørge for at eierskifte meldes til Techem for aktuell måned som skal avregnes, innen den 20. i påfølgende måned.
- 3.3. Kunde skal selv oversende fullstendig liste over e-postadresser slik at Techem kan gi tilgang til beboerportal/-app første gang. Techem vil oppdatere og vedlikeholde i videre drift. Se punkt 2.6.



- 3.4. Kunde har det generelle vedlikeholdsansvaret for vann- og varmeanlegg og må omgående melde ifra til Techem ved feil eller endringer som påvirker målinger eller måleranlegg.
- 3.5. Sørge for dekning av kostnader ved datatransmisjon til Techems modem ved behov. Ved TSS se under punkt 6. gjeldende priser. Se også generelle kontraktsvilkår.
- 3.6. OBS: Kunden må av sikkerhetsmessige årsaker selv frigi avregningene i administrator portalen når denne er godkjent og ferdig utarbeidet.
- 3.7. For å sikre full utnyttelse av funksjonene i administratorportalen og beboerappen, må kunden oppgi korrekt areal/eierbrøk for alle seksjoner.
Disse opplysningene er nødvendige for å kunne utføre nøyaktige gjennomsnittsberegninger i portalen og appen.

4. BETINGELSER OG KONSEKVENSER

- 4.1. Kunde er ansvarlig for å rapportere inn enhetspriser og eierskifter som skal legges til grunn for avregning innen den 20. etter månedsskiftet til avregning@techem.no. Ved oversendelse av faktura vil enhetspris beregnes ved å dele totalkostnad på totalforbruk (kWh) oppgitt på faktura fra energileverandør. Om Techem ikke har mottatt oppdaterte enhetspriser innen fristen, produseres avregning etter sist oppgitt enhetspris.
- 4.2. Ved månedlig avregning benytter Techem enhetspris som grunnlag for avregning/fordeling, og kan kun avregne hele måneder. Følgende faktorer benyttes som standard.
 - for energimålere benyttes enhetspris pr. kWh oppgitt av kunden
 - for varmt-tappevannsmålere benyttes en faktor på 75kWh pr. kubikk samt enhetspris pr. kWh oppgitt av kunden.
 - for radiatormålere benyttes en faktor på 1 kWh pr.«radiator-step» samt pris pr. kWh oppgitt av kunden.
 - for kommunale avgifter (vannforbruk) benyttes oppgitt enhetspris pr. kubikk oppgitt fra kunden.
 - for strømmålere benyttes enhetspris pr. kWh oppgitt av kundenDet understrekes at standard faktorer er basert på gjennomsnittlige verdier og ikke nødvendigvis gjenspeiler faktiske faktorer i aktuelt anlegg.
- 4.3. Techem kan kun avregne målere som er allokert til en spesifikk enhet. Det betyr at Techem ikke kan synliggjøre eller identifisere umålt forbruk. Umålt forbruk vil være representert ved differanse mellom totalkostnad på faktura og total sum som Techem sin avregning utgjør, og vil kreves inn som ordinære felleskostnader av OBOS uten spesifisering.
- 4.4. Dersom kunden ønsker å endre fordelingsnøkkel eller faktorer i avtaleperioden vil dette medføre omprogrammering av sentralt system som vil belastes som servicearbeid. Alle endringer skal skriftlig avtales.
- 4.6. Utgangspunkt er at avregning produseres månedlig, men leveres etterskuddsvis 2 måneder, forutsatt at nødvendig grunnlag er oversendt Techem.



- 4.7. Vi ber om forståelse for at arbeid med avregning og tilgang til portaler først kan påbegynnes etter at anlegget er ferdigstilt samt gjennomgått Techem sin interne eiendomskontroll. Av hensyn til personvern og en stor mengde informasjon til kvalitetssikring vil dette ta ekstra tid ved førstegangs opprettelse.
- 4.8. Eventuelle feil på måleutstyr grunnet feil montering av målere utført av andre enn Techem, eller som er forårsaket av ytre eller indre påvirkning på måleutstyret, herunder, men ikke begrenset til sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett, skader forårsaket av vannlekkasjer, lynnedslag, tilbakeslag i anlegg, uriktig bruk eller misbruk av anlegget, forurensning, frostskafer eller andre feil på anlegg som kan forårsake skader på elektroniske eller mekaniske delene av måleutstyret, er Kundens ansvar.
- 4.9. Dersom det av diverse årsaker skulle mangle målerdata forbeholder Techem seg retten til å estimere forbruket på berørte målere, og å iverksette servicearbeid uten forvarsel, for å sikre et velfungerende anlegg.
- 4.10. Oppstart av tjeneste betinger at anlegg er ferdig programmert og friggitt i portal før første avregningsperiode kan starte. Merarbeid i forbindelse manglende informasjon eller andre ønsker utenfor normal prosess vil belastes som servicearbeid.
- 4.11. Techem avregner juridiske enheter tilknyttet kunden og kundens energiabonnement som er registrert i systemet til kundens forretningsfører.
- 4.13. Det må være installert TSS for å kunne levere månedlig avregning.
- 4.14. Standard OBOS tjeneste er forbeholdt at kunden benytter OBOS til forretningsførsel.

5. FAKTURERING

Det er i dette prosjektet avtalt at OBOS skal stå for fakturering samt forestå oppgjør mot den enkelte enhet/beboer.

Spørsmål knyttet til selve fakturaen og innbetaling av faktura, betingelser, bortkommet faktura og utsending av ny faktura, betalingsfrist, betalingsutsettelse med videre skal stilles til OBOS.

Beboere kan kontakte Techem på vår kundetelefon: 22021459 (tastvalg 4) eller e-post teknisk@techem.no ved spørsmål relatert til teknikk eller avregning.

Styret kan kontakte Techem på:

- o teknisk@techem.no ved tekniske spørsmål om måleutstyr, avlesning, feil på måler, skadet måler, demontering av måler.
- o avregning@techem.no ved spørsmål relatert til avregning.



6. GJELDENE PRISER OG PROSEDYRER

Energiserviceavgift månedlig avregning

Energiserviceavgift inkluderer avlesning av Techem utstyr, løpende kontroll av målere, produksjon av fordeling/avregning samt individuelle avregningsvedlegg til hver beboer som tilgjengeliggjøres via Admin.portal. Techem vil også produsere og oversende nødvendige filer for fakturering til forretningsfører samt supportere styret og alle beboere fra kundesenter med høy ekspertise på feltet.

Den inkluderte Admin.portalen gir også styret og forretningsfører adgang til å administrere sitt anlegg. Her kan styret blant annet:

- sette alarmer for forskjellige forbruksgrupper og perioder slik at man blir varslet ved unormalt forbruk i eiendommen.
- eksportere forbruk og målerverdier for detaljerte analyser.
- foreta enkle analyser av boliger med visualiserte grafer for ønsket periode og mot gjennomsnittet i eiendommen.
- finne et digitalt arkiv med alle historiske avregninger for alle beboere.
- gi adgang eller sende ut avregninger til beboere direkte fra portalen.

- Energiserviceavgift månedlig avregning: kr 49,- ekskl. mva. pr. boenhet/enhet pr. måned.

Beboerapp

Samtlige enheter får tilgang til en beboerapp som kan lastes ned i Apple sin App Store samt Google Play for Android telefoner. I appen får alle beboere oversikt og visualisering av forbruket i sin egen bolig. Beboerne kan også sette alarmer for å bli varslet ved høyt forbruk og har mulighet for å analysere og sammenligning for valgte perioder og gjennomsnittlig forbruk i eiendommen. I tillegg er det et arkiv online hvor man finner alle historiske avregninger. Inkludert i prisen vil Techem også vedlikeholde adgangen til samtlige beboere ved å fortløpende oppdatere epostadresser i Admin.portalen. Appen kan lastes ned på Apple sin App store samt hos Google Play for Android telefoner. Les mer ved å klikke [her](#).



TSS kommunikasjon

Dette er for å dekke direkte utgifter knyttet til transmisjon av data via mobilnettet. Techem står for alle abonnement på TSS innsamlerne og dette punkt skal dekke opp for transmisjonen av data fra Kundens anlegg.

- Transmisjonskostnad daglig data: kr 2,- ekskl. mva. pr. enhet pr. måned.

Minimums totalkostnad kr 1200,- ekskl. mva. pr. år.

Behandling av personopplysninger

I de tilfeller der boligselskapet har forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS («OEF»), vil fakturering av den enkelte boligenhet (energikunde) gjøres av OEF sammen med innfordring av felleskostnader. Ved å inngå denne avtale instruerer boligselskapet til innhenting av de personopplysninger som er nødvendig for å foreta korrekt avregning og fakturering eller kreditering, samt deling av slik data mellom Techem og OEF. Databehandleravtale regulerer nærmere den behandling av personopplysninger som er nødvendig for disse formål og som Techem og dens underleverandør gjør på vegne av boligselskapet (behandlingsansvarlig).

Vederlag til OBOS

Dette vederlaget inkluderer fakturering av den enkelte boligenhet, og utveksling av eierdata til Energiavregningsselskapet

- Vederlaget er kr. 20,- ekskl. mva. per seksjon, per måned.

Forutsetninger fra OBOS månedlig avregning:

- OBOS må godkjenne om kan motta månedlig avregninger. OBOS tilbyr kun dette til kunder med utvalgte energileverandører.
- Avregning av kommunale avgifter må avtales i forkant av OBOS og Techem.
- Boligselskap som mottar månedlig avregning kan ikke dele varmesentral med andre boligselskap eller juridiske enheter.
- Det forutsettes at eventuelle næringsenheter kan behandles på lik linje som boliger, og er en del av Kundens ordinære regnskap.

Eierskifteavgift (avregnes utflyttede beboer)

Kostnader for ekstra avregningsjobb ved registrering av ny/endret innehaver av enhet:

- Eierskifteavgift avregnes utflyttede beboer kr 340,- ekskl. mva. pr eierskifte.



Ved eierskifte er det kjøper/selger, gjerne i samarbeid med megler, som må benytte et kontaktskjema på [Techem.no](https://techem.no).

Bytte av forretningsfører

Techem må informeres via info@techem.no så raskt som mulig, med informasjon om hvilken dato endringen trer i kraft.

Administrasjonsgebyr for boligselskapet i forbindelse med bytte av forretningsfører:

- Kr 2 500,- ekskl. mva.

Servicearbeid

Alt servicearbeid som ikke omfattes av garanti, faktureres etter medgått tid og materiell. Reisetid faktureres med ordinær timepris pr time samt at det påløper kr 4,50 ekskl. mva. i kjøregodtgjørelse pr. km. Direkte utgifter knyttet til overnevnt servicearbeid faktureres etter regning / kvittering. Dette kan være medgått materiell, bomring, parkering eller andre former for kostnader.

- Servicearbeid pr. påbegynte time kr 900,- ekskl. mva.

Informasjon om gjeldende OBOS-tjenesteprosedyre

1. Techem innhenter avlesninger fortløpende og foretar en avlesningskontroll av målerverdier i forbindelse med avregningen. Ved oppdagelse av manglende målerverdier eller feil på måler, vil Techem iverksette servicearbeid uten forvarsel for å sikre et velfungerende anlegg.
2. Da Techem ikke er noen energileverandør, er kunden ansvarlig for å rapportere inn enhetspriser (pris per kilowattime) til Techem for den aktuelle måneden som skal avregnes.
3. OBOS sender Techem oppdatert eierliste for avregningsperioden pr. beboer. OBOS og Techem forholder seg kun til juridiske eiere av enhetene.
4. Techem produserer så avregningen basert på informasjon mottatt fra OBOS. Link til Administratorportalen og produsert avregning sendes i e-post til OBOS og styret så snart avregningen er klar. Avregningen vil ligge tilgjengelig i Administratorportalen.
5. OBOS fakturerer beboere basert på informasjon oppgitt i avregningsfilen.
6. Via Administratorportalen frigir styret avregningen, slik at den blir tilgjengelig digitalt i Techem Beboer App for de som har valgt dette, eller blir sendt ut via mail til samtlige beboere.



7. Techem kundeservice er tilgjengelige ved spørsmål til avregning. Ved spørsmål om selve innkreving/ utbetaling av beløp beskrevet på avregningen kontaktes OBOS.

NB: Ved første avregning kan det forekomme avvik i tjenesteforløpet og normal produksjonstid grunnet etablering av nye rutiner og ekstraordinær behandling som kan oppstå i forbindelse med denne prosessen.

GENERELLE KONTRAKTSVILKÅR

1. Definisjoner

Avtalen: Energiserviceavtalen med bilag

Kunden: Den person, selskap eller organisasjon som er oppgitt som kunde

Leverandøren: Techem Norge AS

2. Leveransens omfang

Se under punkt 2, 3, 4, 5 og 6 i avtalen.

3. Motstrid

Ved motstrid går Energiserviceavtalen foran Generelle kontraktsvilkår.

4. Varighet og opphør

Avtalen trer i kraft fra signeringstidspunkt og gjelder i 1 år fra oppstart av tjeneste i henhold til Avtalen. Avtalen fornyes automatisk med 12 måneder av gangen om ingen av partene sier den opp. Avtalen kan skriftlig sies opp med 3 måneders varsel.

5. Teknisk utstyr

Avtalen baserer seg på utstyr som allerede er levert. Det er videre en forutsetning at eventuell utskifting / erstatning og hel eller delvis ettermontering av slikt utstyr blir foretatt av Leverandøren eller en som Leverandøren utpeker.

Leverandøren har ikke noe ansvar for misbruk, tildekking, hærverk eller annen oppstått skade på teknisk utstyr grunnet ytre påvirkning som er ervervet av og / eller montert hos Kunden.

6. Kundens plikter

6.1 Kommunikasjon

6.1.1 TSS

Techem sørger for GSM/GPRS kort til kommunikasjon hvilket har transmisjonskostander med fastbeløp pr. år. Kostnader faktureres kunden.

6.1.2 Ladeanlegg og Mbus anlegg

Kunden skal holde telefonlinje for modem eller kommunikasjonlinje for IP eller GSM/GPRS abonnement i umiddelbar nærhet av leverandørens sentral på anlegget.

6.2 Kundens kontaktperson

Kunden skal videre oppgi minst 1 stk. ansvarlig kontaktperson samt informere Leverandøren om eventuelle senere endringer i forhold til hvem som er ansvarlig kontaktperson.

7. Leverandørens plikter

Leverandøren skal levere de tjenester, og innenfor de rammer, som fremgår av avtalens punkt 2.

8. Pris og betalingsbetingelser

8.1 Fakturering, forfall og forsinkelsesrenter

Avtalen faktureres forskuddsvis hvert år pr 1. januar, med unntak av utskifting av utstyr utover det som inngår i avtalen og etter avtale med kunde samt eierskifteavgift. Dette vil bli fakturert etterskuddsvis.

Betalingsforpliktelser er etter faktura pr. 30 dager. Ved for sen betaling belastes forsinkelsesrenter i henhold til Lov om renter ved forsinket betaling mv.



8.2 Offentlig avgifter

De priser som fremgår av Avtalen eksklusive merverdiavgift. Om det etter Avtalens inngåelse blir vedtatt endringer i skatter og/eller avgifter, eller skjer endringer i det offentlige praksis som får virkning for leveransen av ytelsene, blir dette å belaste Kunden.

8.3 Prisendringer

Priser kan første gang endres 12 måneder etter oppstart av Avtalen. Priser reguleres årlig i samsvar med den alminnelige lønns- og prisutviklingen, imidlertid med minimum 3% økning. Priser kan økes utover dette dersom Leverandøren kan dokumentere økte kostnader i forbindelse med leveranse av ytelsene, eller dersom generell markedspris for tilsvarende ytelser stiger. Administrasjonskostnader fra OBOS reguleres til enhver tid etter OBOS sine satser, og kan reguleres i de første 12 måneder etter oppstart av Avtalen.

Økninger i pris i henhold til alminnelige lønns- og prisutvikling vil ikke varsles. Økninger utover dette vil varsles med 3 måneders varsel før endring finner sted.

9 Reklamasjon

Den part som vil påberope seg at Avtalen er misligholdt må omgående reklamere skriftlig overfor den annen part etter at vedkommende fikk, eller burde ha fått, kjennskap til misligholdet.

9.2 Mislighold

Mislighold foreligger dersom en av partene ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til Avtalen, og dette ikke skyldes forhold som nevnt i pkt. 10, eller forhold som den annen part har ansvaret eller risikoen for. Ved mislighold skal den part som er i mislighold gis en mulighet, innen en rimelig frist, til å rette forholdet.

9.3 Prisavslag og erstatning

Dersom en av partene til tross for gjentatte forsøk ikke har klart å avhjelpe det påberopte misligholdet, kan den berørte part kreve et forholdsmessig prisavslag.

Partene har for øvrig rett til å kreve erstatning av den annen part for ethvert dokumentert direkte økonomisk tap som er en påregnelig følge av at Avtalen er misligholdt, med mindre parten kan påvise at misligholdet ikke skyldes vedkommende. Ved utmåling av eventuell erstatning legges vanlig norsk erstatningsrettslig praksis til grunn. Ansvaret for hver av partene er likevel begrenset til et beløp som svarer til det vederlag, uten merverdiavgift, som Kunden skal betale etter Avtalen. Indirekte tap, konsekvenstap eller tap for følgeskade dekkes ikke.

9.4 Heving

Dersom det foreligger et vesentlig mislighold, kan den part som påberoper seg misligholdet, etter å ha gitt et skriftlig varsel og rimelig frist til å bringe forholdet i orden, heve hele eller deler av Avtalen med øyeblikkelig virkning og kreve erstatning som nevnt ovenfor. Et betalingsmislighold utover 30 dager anses som vesentlig mislighold.

10. Force Majeure

Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som ligger utenfor partenes kontroll, og som umuliggjør oppfyllelse av plikter etter denne Avtalen, og som etter vanlige kjøpsrettslig regler må regnes som force majeure, skal motparten varsles om dette uten ugrunnet opphold. Den rammede parts forpliktelser suspenderes så lenge den ekstraordinære situasjon varer. Den annen parts motytelser suspenderes i samme tidsrom.

11. Overdragelse av rettigheter og plikter

Leverandøren kan overdra Avtalen uten skriftlig varsel til annen part dersom annen part leverer i henhold til Avtalen på like betingelser. Leverandøren står fritt til å bruke underleverandører ved innfordring av utestående fakturaer mv, dersom slike tilleggstjenester er avtalt.

12. Taushetsplikt

Leverandøren, dennes ansatte og konsulenter som brukes som underleverandører skal holde all informasjon som erverves om Kunden i tilknytning til Avtalen, konfidensielt. Relevant personer vil alle signere på særskilte taushetserklæringer om dette. Taushetsplikt som nevnt skal også gjelde etter Avtalens opphør.

13. Personvern

Techem Norge AS behandler personopplysninger i overensstemmelse med EUs personvernforordning(GDPR) og det til enhver tid gjeldende nasjonale lovverk som omfatter personvern. Techem Norge AS behandling av personopplysninger formuleres gjennom vår Databehandlingsavtale, denne utgjør en integrert del av alle våre avtaler. Databehandlingsavtalen er tilgjengelig på www.techem.no.

14. I forbindelse med digital kommunikasjon er det kundens ansvar å oppgi en gyldig e-mailadresse til Techem Norge AS.



15. Markedsføring

Begge parter kan fritt bruke denne Avtalen i sin markedsføring eller på annen måte reklamere offentlig eller gi offentlig informasjon om Avtalen, så lenge ikke dette strider mot konfidensielle eller taushetsbelagte forhold.

16. Rettsvalg

Partenes rettigheter og plikter bestemmes i sin helhet av norsk rett. Avtalt verneing er Oslo tingsrett.

17. Tvister

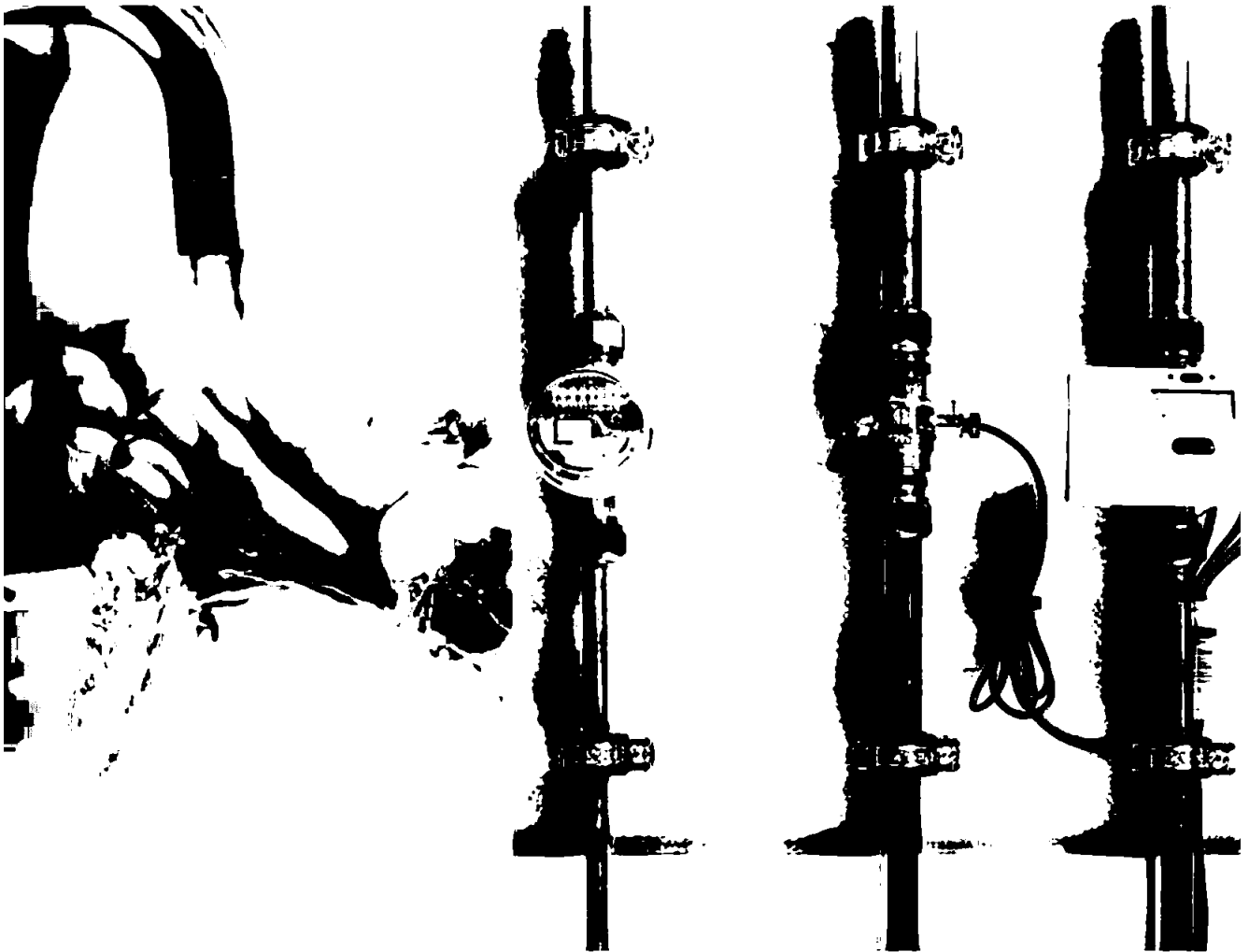
Dersom det oppstår en tvist om tolkningen eller rettsvirkningen av Avtalen, skal denne tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke fram innen 1 måned, regnet fra den dag forhandlinger skriftlig er blitt krevd fra en av partene, skal saken i stedet avgjøres ved dom. Tvister mellom partene fritar i seg selv ikke partene fra å oppfylle sine forpliktelser.

Denne avtalen er opprettet i 2 likelydende eksemplarer og begge parter har mottatt hver sitt eksemplar.



2025-05-16

Sameiet Majorstuveien 32
Tilbudsnr. 100756





Uforpliktende prisantydning

Utarbeidet av

Techem Norge AS

for

Sameiet Majorstuveien 32

Tilbudsnr: 100756

Deres kontakt i Techem Norge AS	Vår kontakt i Sameiet Majorstuveien 32
Melissa Hornsletten	
Techem Norge AS Dicks vei 10B 1366 LYSAKER	Sameiet Majorstuveien 32 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St.
Telefon: +47 22 02 14 59 E-post: info@techem.no	0129 OSLO Telefon: E-post:

For Techem Norge AS



Eventuelle forbehold

Det tas generelt forbehold om prisendringer og feil i tilbudet. Priser oppgitt forutsetter:

- at dette arbeidet kan utføres systematisk og innen avtalt tidsperiode
- at alle leiligheter har samme forutsetning som i tidligere befarte boliger før tilbudsavgivning
- at det er tilfredsstillende plass til installasjon av målere
- kupling av/på kan utføres uten uforutsette hendelser
- at eiendommen og seksjonene har fungerende utstyr som f.eks. stengeventiler og koblinger,
- at arbeidet ikke påvirkes av materialtretthet
- at eiendommen og seksjonene vanntilførsel kan stenges hvis nødvendig
- at installasjonsområdet er lett tilgjengelig og fri for løse gjenstander
- eventuell lufting av anlegg og radiatorer i etterkant av installasjon er ikke medtatt i prisen.
- er måler er montert utenfor leilighet må røret måleren er montert på være merket med leilighetsnummer.

Avvik fra disse betingelsene som resulterer i merarbeid faktureres kunden. Eventuelle utbedringer av eksisterende anlegg eller tillegg grunnet manglende tilgang eller feil på anlegg faktureres også kunden etter medgått tid og materiell. Vi tar ikke ansvar for eventuelle skader grunnet manglende funksjonalitet på utstyr i eksisterende rørteknisk anlegg.



Finansieringsløsninger - kjøp eller leie av utstyr

Dere som kunde kan selv velge å kjøpe, eller leie installasjonen over en periode. Under ser dere kostnadene for de to ulike løsningene.

Kjøp av anlegg – engangsinvestering

Alle kostnader fra Techem og evt. installatører finansieres i sin helhet av boligselskapet som en engangsinvestering av utstyr. Da vil det kun tilkomme årlig driftskostnad beskrevet i enten tilbudsmail eller energiserviceavtalen. Ved bruk av ekstern entreprenør, så vil det tilkomme et påslag på 20% på kostnaden hvis Techem skal stå ansvarlig for entreprenør.

Investeringskostnader:

1. Totalsum ved kjøp: kr 44 114,00

Leie av anlegg – finansiert løsning over 10 år med 10 års betalingsperiode

Techem tilbyr også en finansiert løsning hvor målingssystemet leies til boligselskapet. Denne leieavtalen går over 10 år, og innebærer at investeringskostnaden fordeles på 10 år med utvidet garanti på utstyret i hele leieperioden. Boligselskapet unngår en større investeringskostnad, og kostnadene på installasjonen vil fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

Årlige driftskostnader:

1. Leiekostnad per år – faktureres boligselskap kr 6176,- *
* Leien indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeks (KPI, 2015=100)

Utgjør månedlige kostnader per seksjon: kr 23,- ekskl.mva.

Alle priser er oppgitt ekskl.mva.



Prosessbeskrivelse

Prosessbeskrivelsen nedenfor er laget som et hjelpemiddel for dere som kunder, og den gir en detaljert beskrivelse av de ulike fasene i prosjektet går i gjennom fra begynnelse til slutt. Den gir også en konkret oversikt over hvilken dokumentasjon og informasjon som må leveres til Techem for at vi skal kunne sikre en optimal håndtering av prosjektet.



Salg og prosjektering

1. Presentasjon av tilbud

Techem utarbeider et førsteutkast av tilbudet basert på informasjon og bilder fra kunden. Tilbudet er en uforpliktende prisantydning.

2. Tilbudsavklaringer etter evt. befaring og/eller testmontering

Techem utarbeider et endelig tilbud etter utført befaring.

3. Aksept på tilbud/signering av avtaler

Techem mottar en skriftlig aksept på e-post fra kunden, og Techem sender nødvendige avtaler til to personer fra styret for elektronisk signering.

4. Informasjonsinnhenting (beboerlister etc.)

Techem mottar oppdaterte beboerlister fra kunden eller forretningsfører i god tid før oppstart av prosjektet. Beboerliste (Excel-fil) må inneholde seksjons-/andelsnummer, leilighetsnummer, navn, adresse, e-post, telefonnummer, areal og eventuelt eierbrøk der Techem skal fordele kostnader deretter. **MERK!** Beboerlisten benyttes som grunnlag for å knytte måler til leilighet.



5. Kontrollfunksjon - overføring av prosjektet

Techem kontrollerer at alle avtaler er signert og at beboerlister inneholder korrekt informasjon før prosjektet videreføres til Teknisk avdeling.

Teknisk avdeling

6. Opprettelse av prosjektet

Anlegget opprettes i Techems systemer basert på mottatte beboerlister.

7. Prosjektleder avtaler og gjennomfører oppstartsmøte

Oppstartsmøtet er en gjennomgang av installasjon og videre fremdrift. Dette gjennomføres sammen med styret, Techem og eventuelt ekstern entreprenør.

8. Utarbeidelse fremdriftsplan og varslingskriv

Prosjektleder sender fremdriftsplan og varslingskriv for godkjenning til styret som videreformidler denne informasjonen til beboerne.

9. Varsling beboere

Varsling til beboere bør gjøres ca. 2 uker før installasjon av utstyr og programmering.

10. Installasjon, programmering og TSS

Techem og eventuelt ekstern entreprenør gjennomfører installasjon og programmering av målere i henhold til avtalt fremdriftsplan. Det er viktig at teknikker/rørlegger får tilgang til seksjonene for å unngå merkostnader. Ved programmering knyttes målerne til leilighetene i henhold til mottatt beboerliste. Deretter monteres TSS radioinnsamlere strategisk i fellesområdene.

11. Oppsamlingsdag

Techem har forståelse for at ikke alle beboerne har mulighet for å være tilgjengelig ved avtalt tidspunktet for installasjon og programmering av målerne. Derfor setter Techem alltid opp én oppsamlingsdag for de seksjonene vi ikke fikk utført arbeidet i henhold til fremdriftsplanen. Alt merarbeid utover avtalt fremdriftsplan eller oppsamlingsdagen vil faktureres etter medgått tid.

12. Teknisk kontroll

For å sikre funksjonaliteten av anlegget gjennomføres det en manuell teknisk kontroll etter noe driftstid på måleutstyret.



13. Sluttrapport prosjektleder

Etter en teknisk kontroll av hele anlegget utarbeider prosjektleder en sluttrapport som sendes til kunden. Sluttrapporten er en del av FDV-dokumentasjonen.

Tjenesteavdelingen

14. Eiendomskontroll

Eiendomskontrollen er den prosessen hvor vi sammenstiller og kvalitetssikrer all mottatt informasjon fra alle involverte parter i prosjektet. Det er en omfattende kontroll av hele anlegget som gjøres for å sikre en god oppstart av vår tjeneste. Det må derfor påregnes noe tid til denne prosessen.

15. Frigivelse portal/app

Etter eiendomskontrollen frigis tilgang til portal, SFTP eller API for forretningsfører og styret, og eventuelt app-tilgang til den enkelte beboer.

16. Normal Energiservice

En energiserviceavtale sikrer en formell regulering av driften. Avtalen er viktig for å sikre en korrekt kostnadsfordeling mellom beboere/seksjoner.

17. Kundeservice, vedlikehold og service

Kontaktpunkt for beboere

Kundeservice

Tlf.: 22 02 14 59 (Mandag til fredag fra kl.: 09:00 – 14:00)

E-post: kundeservice@techem.no

Kundeservice vil også kunne gi styret og beboere veiledning til bruk av vår app- og portalløsning.

Kontaktpunkt for styret

Tjenesteavdelingen

E-post: avregning@techem.no

Tjenesteavdelingen bistår med spørsmål relatert til avregningen.

Teknisk avdeling

E-post: teknisk@techem.no

Teknisk avdeling bistår med service, tekniske spørsmål eller henvendelser relatert til målerdata.



Tjenester

Energiserviceavtale

En energiserviceavtale ivaretar avlesning av målere og avregning på bakgrunn av målerverdiene. Prisen på en energiserviceavtale med Techem vil variere avhengig av antall boenheter og antall avregninger per år. Utformingen av energiserviceavtalen kan tilpasses individuelle behov. Se egen avtale.

Techem Administrator Portal – for forretningsfører og styret

Funksjoner administratorportalen:

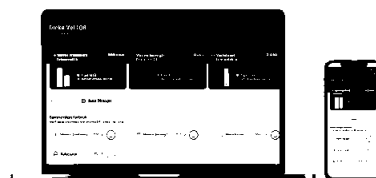
- Grafer som illustrerer forbruk
- Eksporter forbruk og målerverdier
- Avregningsvedlegg kan oversendes til beboere
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Dokumentarkiv for avregningsvedlegg
- Sette opp varsler for å identifisere unormale forbruksavvik



Techem Beboer App – for beboer

Funksjoner i beboerappen:

- Se avregningen din online enten på app eller web
- Oversikt over vann- og energiforbruk
- Sammenlign eget forbruk i ulike perioder
- Sammenlign eget forbruk med boligselskapets
- Se målerverdier på valgfri dato
- Bli bevisst på eget forbruk
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik



Få en introduksjon til Techem Beboer App i [brukermanualen](#).



Trådløs fjernavlesning av målerverdier



Etter avtale med styret i boligselskapet installerer Techem undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. I noen tilfeller måles også forbruket på næringsareal, garasje eller andre enheter for å sikre at forbrukskostnadene kun belastes de som benytter arealene. Techem samler inn målerverdiene via TSS radioinnsamlere strategisk plassert i fellesområdene. TSS overfører målerverdiene daglig til Techem Cloud, en sikker server. TSS sørger for at daglig oppdaterte forbruksverdier publiseres i Techem Beboer App. Techem benytter målerverdiene til å avregne forbruket i boligene. Avregningen produseres i samarbeid med styret, og innkrevingen av kostnader gjøres via forretningsfører eller annen part som fakturerer beboerne. TSS sørger for overvåkning av anlegget, slik at man raskere kan avdekke eventuelle avvik.



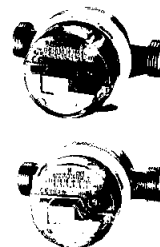
Produkter

Alle våre målere leveres med innebygd radiosender og datalogger for fjernavlesning. Trådløs fjernavlesning sikrer daglig overføring og automatisk registrering av målerverdier.

Vannmåler – kaldtvann 30°/ varmtvann 90°

Techem AP Radio 4

Vannmåleren brukes til å måle kaldt- og varmt tappevannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m³). Varmtvannsforbruk er relatert til energiforbruk. Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden.



Energimåler – oppvarming eller kjøling

Techem Ultra 4.1.2

Energimåleren brukes til registrering av energiforbruk til oppvarming eller kjøling. Den registrerer forbruk i kilowattimer eller megawattimer (kWh/MWh). Trykk på knappen på måleren for å lese av målerstand, tur- og retur temperatur eller gjennomstrømning i displayet.



Radiatormåler (fordelingsmåler)

Techem FHKV Radio 4

Radiatormåleren monteres direkte på radiator og måler dens reelle forbruk. Måleren tar også hensyn til årstid, romtemperatur og soleksponering. Forbruket registreres i "enheter". Måleren kan enkelt leses av i displayet på forsiden. Radiatormåleren nullstilles etter skjæringsdato. Radiatormåleren skal aldri tildekkes, og for mest mulig nøyaktig måling anbefaler vi minst 10 cm klaring til møbler eller lignende.



TSS radioinnsamler

TSS er Techems standardløsning for trådløs fjernavlesning av målerverdier. TSS radioinnsamlerne plasseres i fellesområdene (eks. i byggets oppgang).





Selskapsinformasjon

Techem er global markedsleder innen individuell måling og avregning av vann- og energiforbruk. Selskapet har siden 1952 levert ett komplett tjenesteprodukt, nærmere forklart totalløsninger for individuell måling og avregning av energiforbruk relatert til oppvarming og varmtvann. Dette inkluderer både systeminstallasjoner og leveranse av produkter og tjenester. Pr. i dag har Techem installert over 50 millioner målere fordelt på 12 millioner leiligheter rundt omkring i Europa. Våre produkter er utviklet etter Europeiske bestemte MID standarder og i tråd med EUs energieffektivitetsdirektiv (EED). Vi baserer vår virksomhet på ærlighet, troverdighet og åpenhet. Kvalitet er også et nøkkelord hos Techem, vi fokuserer på kvalitet i alle ledd, både internt ovenfor våre kolleger og eksternt ovenfor våre kunder og samarbeidspartnere.

Hvorfor velge individuell måling?

I boligselskap brukes fjernvarme eller et sentralt varmeanlegg til oppvarming av tappevann, radiatorvarme, gulvvarme og lignende. Boligselskapet faktureres så av energileverandøren (Hafslund etc.) for det totale forbruket registrert på deres hovedmåler. Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig), og tar derfor høyde for individuelle forbruksvaner, i motsetning til f.eks. fordeling pr. kvadratmeter. Dette gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk og kostnadsnivå, hvilket gir mer rettferdig fordeling.

Analyser har påvist tilfeller hvor ca. 15 % av boligene står for over 50 % av energiforbruket. Det er vår erfaring at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Vi håper at tilbudet er av interesse.

Kontakt gjerne selger ved spørsmål eller avklaringer i forbindelse med tilbudet.

Med vennlig hilsen

Techem Norge AS





Energiservice med månedlig avregning
Informasjon til styret i boligselskap forvaltet av OBOS



Vedlegg 10

69 av 74

Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre (6).pdf



01 | TJENESTELEVERANSEN

Energiservice med månedlig avregning

Techem drifter måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere. Techem produserer månedlig avregning basert på mottatte enhetspriser (pris per kilowatttime) og eierskifter for den aktuelle måneden. Enhetsprisen som avregningen baseres på blir først tilgjengelig for Techem etter at måneden er avsluttet. Den månedlige avregningen blir deretter levert 6 uker etter den aktuelle måneden. OBOS fakturerer beboerne basert på den månedlige avregningen fra Techem.

Koordinering av tjenesten

Techem tilbyr:

- ✓ Alle målere ferdig oppsatt med OMS kommunikasjon
- ✓ Drift av måleranlegget med daglig fjernavlesning av målere
- ✓ Månedlig avregning pr. leilighet basert på mottatt informasjon*
- ✓ Adgang til egen administratorportal for styret
- ✓ Adgang til forbruksdata via app for beboer
- ✓ Kundeservice for boligselskapets forvalter, styret og beboer



I administratorportalen kan styret:

- Få oversikt over boligselskapets forbruk
- Se grafer som illustrerer forbruk
- Eksportere forbruk og målerdata
- Gi beboere tilgang til Techem Beboer App
- Sette opp alarmer som varsler unormale forbruksavvik

I beboerappen kan beboer:

- Få oversikt over vann- og energiforbruket sitt
- Sammenligne eget forbruk i ulike perioder
- Sammenligne eget forbruk med boligselskapets
- Bli mer bevisst på eget forbruk
- Sette opp forbruksalarmer

OBOS bistår med:

- ✓ Håndtering av kostnader fra energileverandør
- ✓ Oversender eierskifter for den aktuelle måneden til Techem
- ✓ Månedlig fakturering mot beboer
- ✓ Håndtering av umålt forbruk**



Boligselskapet har følgende ansvarsområder:

- ✓ Generelt vedlikeholdsansvar for vann- og varmeanlegg
- ✓ Frigi avregningen i administratorportalen slik at den blir tilgjengelig i beboerappen

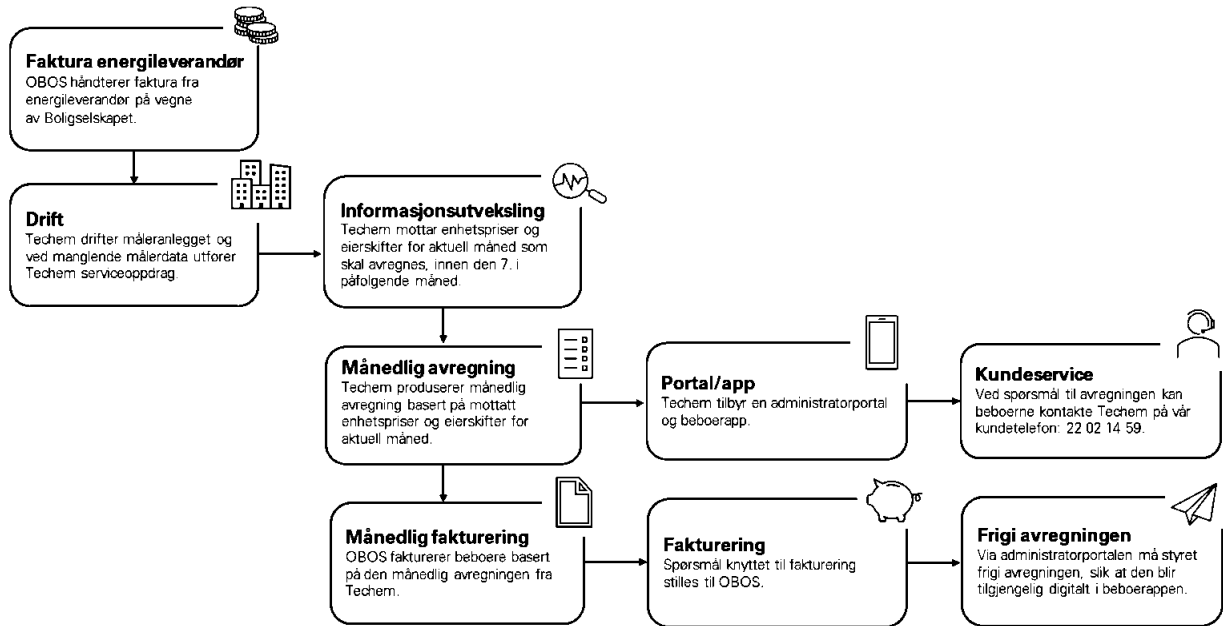
* Techem kan kun avregne målere som er allokert til en spesifikk leilighet/seksjon. Det betyr at Techem ikke kan synliggjøre eller identifisere umålt forbruk. Om Techem ikke har mottatt oppdaterte enhetspriser produseres avregning etter siste oppgitte enhetspris.

**Umålt forbruk er forskjellen mellom totalkostnaden for energi og det som er avregnet den enkelte via Techem. Denne differansen dekkes av de ordinære vedleggene. 70 av 74 Techem & OBOS månedlig avregning brosjyre (6).pdf



02 | TJENESTEFORLØPET

Tjenesteforløpet



Vers. 04.03.24 - Med forbehold



Techem Norge AS
Dicks vei 10B
1366 Lysaker
www.techem.no



techem



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 6011 Selskapsnavn: SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32

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.