V E D T E K T E R

for

Sameiet Ringgaten Terrasse, org. nr. 971 277 629

Vedtektene er vedtatt på årsmøte den 29.04.2026 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 11.09.2018
Endret på ordinært årsmøte 03.03.2021, 28.03.2022, 18.04.2023 og 29.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ringgaten Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.07.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 144 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 227, bnr. 29 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. I tillegg kommer bruksrett til bod på loft og i kjeller. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameierbrøken er fastsatt til 1/146. Den kan kun endres ved enstemmig vedtak av de berørte sameierne

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseier er ansvarlig for at eier samt eventuelle leietakeres kontaktinformasjon til enhver tid er oppdatert i beboerregisteret på vibbo.no.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

(8) Styret utleverer en sjekkliste til megler ved salg av en seksjon. Megler returnerer ferdig utfylt sjekkliste til styret før salget godkjennes.

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

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjennelse av styret. Dyreholdet skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) brannslukkingsapparat og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i)vinduer og dører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten gjelder også termostat og radiator.

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

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

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

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

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

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

(13) Seksjonseier kan ikke installere vifte på kjøkken som kobles til sameiets fellesanlegg. Det er kun tillatt med kullfiltervifte. Brudd på sameiets reglement i denne forbindelse utløser krav om at lukene settes i funksjonell stand. Ved eventuell inspeksjon eller rengjøring av ventilasjonskanalene, plikter eier å gjøre seksjonen tilgjengelig.

(14) Seksjonseier som påfører sameiet kostnader vil bli viderefakturert det fulle beløpet via forretningsfører. Ved utleie vil seksjonseier holdes ansvarlig.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

I lys av tidligere praksis i sameiet med frivillig bytte av vinduer, vil styret opprettholde sin vedlikeholdsplikt når det gjelder bytte av vinduer ved å legge til rette for bytte av vinduer når et tilstrekkelig antall seksjonseiere ønsker dette. Kostnad for arbeidene vil bli belastet eier av seksjonen. Der styret mener det er nødvendig, vil de kunne påkreve at seksjonseier skifter vindu.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

(3) Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 5000,- i hver av sameiernes ideelle eiendomsandel. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Sameierne forplikter seg til hvert tiende år, første gang pr. 01.07.1985, å medvirke til regulering og tinglysing av det ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.05.1975.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges to til fire varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Styremedlemmer har rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Ved alle større arbeider for sameiet skal styret hente inn en forhåndspris. Større fakturaer sendt til sameiet for utførte tjenester, skal undertegnes av styreleder og et styremedlem.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendte)samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Ringgaten Terrasse Sameie

Organisasjonsnummer: 971277629
Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla (forretningsfører) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Som protokollvitne ble Anne Karine Aaserud Fossum valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til Nesib

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

Styrets innstilling
Godkjenning av saken

Forslag til vedtak:
Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

✓ **Vedtatt.**

7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Fremmet av: Stein Aarum

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

Styrets innstilling
Styret deler ikke seksjonseiernes framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Det var en seksjon som stemte for. Det ble ikke foretatt avstemning av de som er imot.**

8. Nedbetaling av lån

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvarer ca kr 14 000 pr seksjon.

Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget godkjennes.
> ✓ **Vedtatt. Styret endret dato for innkreving av beløp på totalt kr 14 000,- til august og oktober.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cristian Rodriguez Rivera

Følgende stilte til valg:
Cristian Rodriguez Rivera

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Parviz Mollazehi
Kirsten Oredsen

Følgende stilte til valg:
Parviz Mollazehi
Kirsten Oredsen
Stein Aarum

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Andersen
Maja Testad

Følgende stilte til valg:
Silje Andersen
Maja Testad

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Almåsbak Dønåsen
Ellen Elisabeth Lafjell

Følgende stilte til valg:
Vilde Almåsbak Dønåsen
Ellen Elisabeth Lafjell

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Henrik Ebbing
Thomas Reymert

Følgende stilte til valg:
Henrik Ebbing
Thomas Reymert

Tilstandsrapport

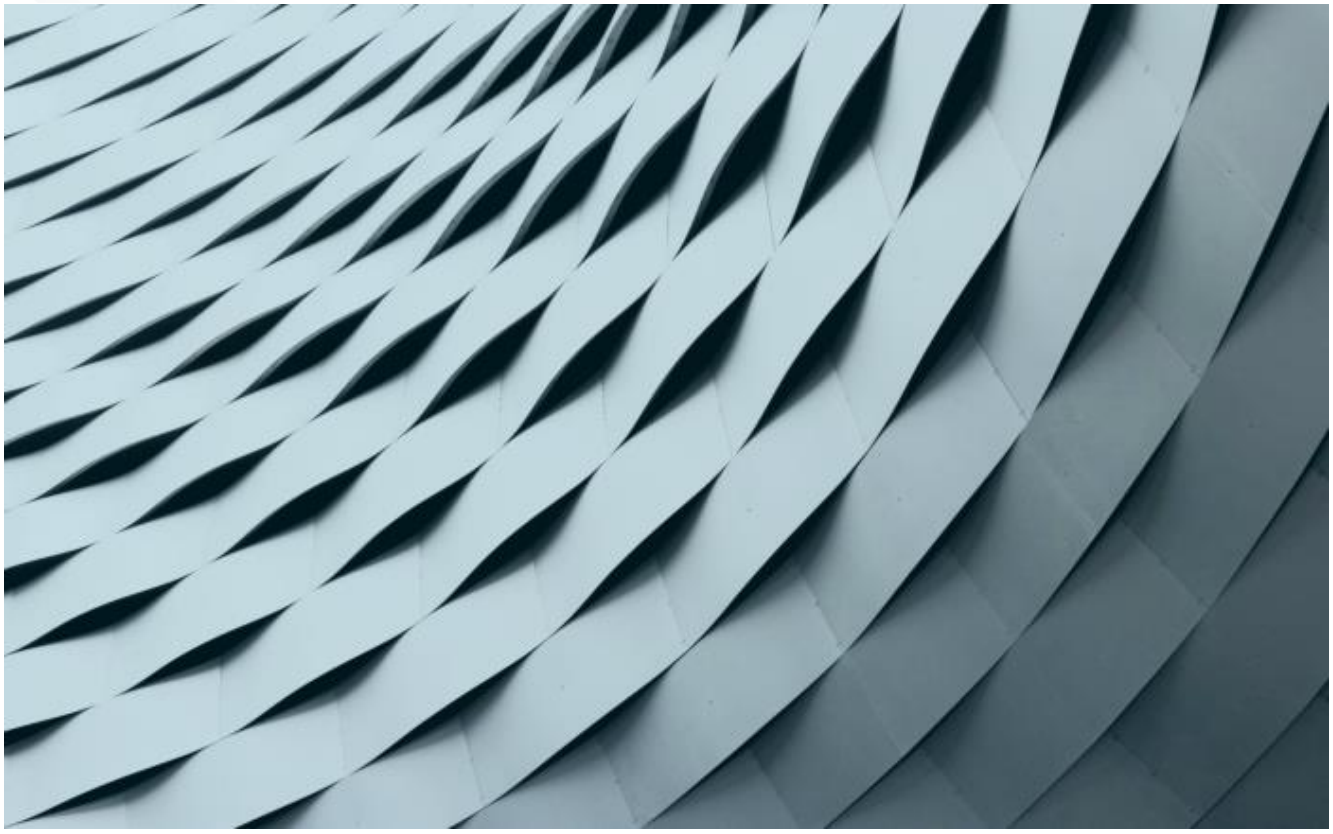
En del av Norske Boligrapporter

Christian Michelsens gate 53, 0568 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 29, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1716 **Referansenummer:** JH9079

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak tekket med papp/folie.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

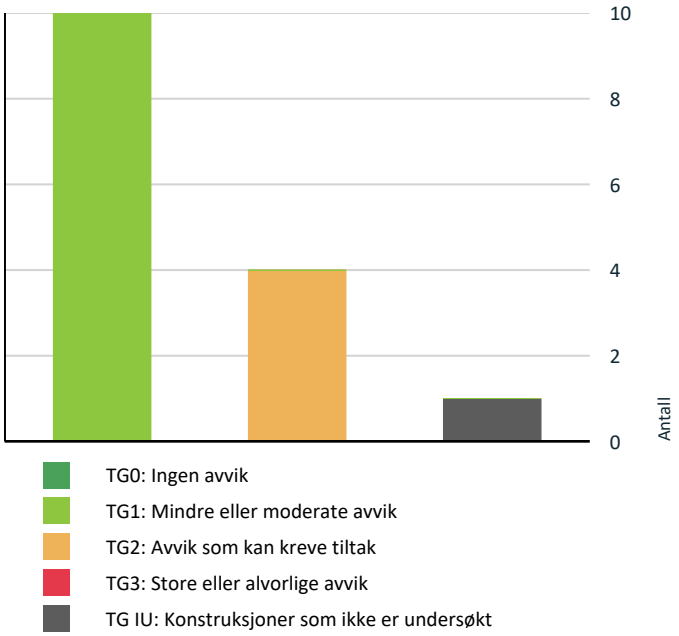
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,56 meter, målt i stue og 2,26 meter i entré.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er ifølge eier pusset opp i 2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Tilstandsrapport

Ja

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2026.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

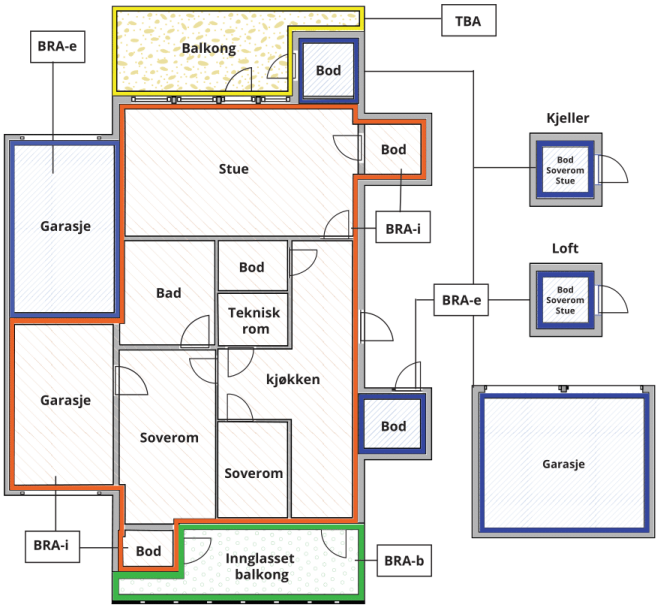
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
1. Etasje	56			56	
Loft		6		6	
SUM	**56**	**12**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	29		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Christian Michelsens gate 53

Hjemmelshaver
Sørli Eira Rosseland, Hofseth Lydia Sørli

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 53 - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

København gata Linje FB1, FB5A, FB5B, 20, 21, 28, 30	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.7 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

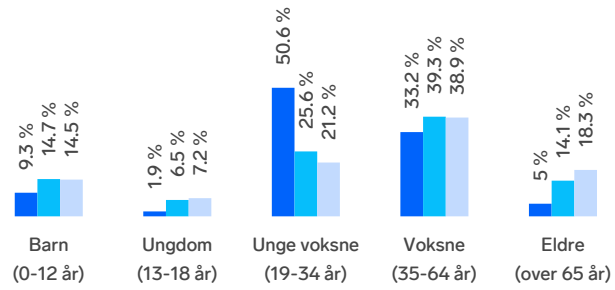
Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka kolonihager/Car...	1 914	1 171
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sophies Hage barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min 0.5 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Dælenenggata PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Spar Dælenenggata	5 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

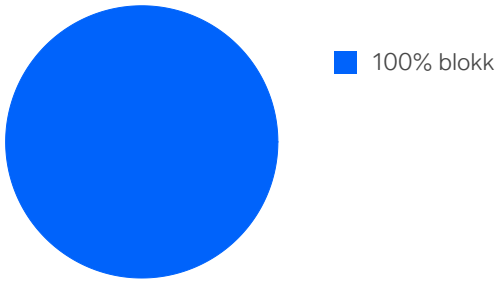
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Rosenhoff Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Hallenhagen Ballspill	7 min 0.6 km
OsloHelseStudio Rodeløkka	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min

Boligmasse



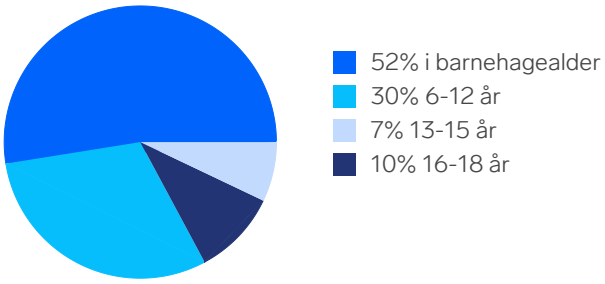
«Gode kollektivmuligheter. Kort vei til Grünerløkka, men lavere boligpriser enn på løkka.»

Sitat fra en lokalkjent

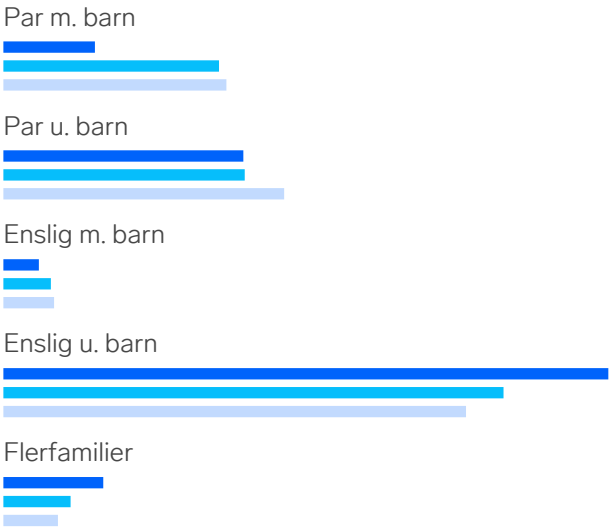
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	6 min
Apotek 1 Carl Berner Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



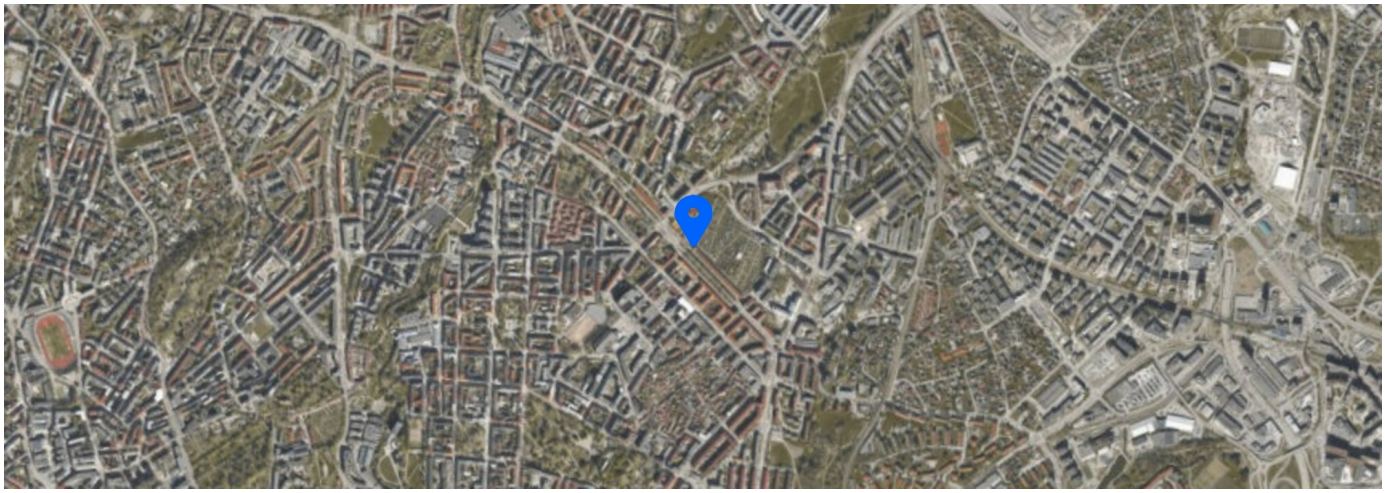
Familiesammensetning

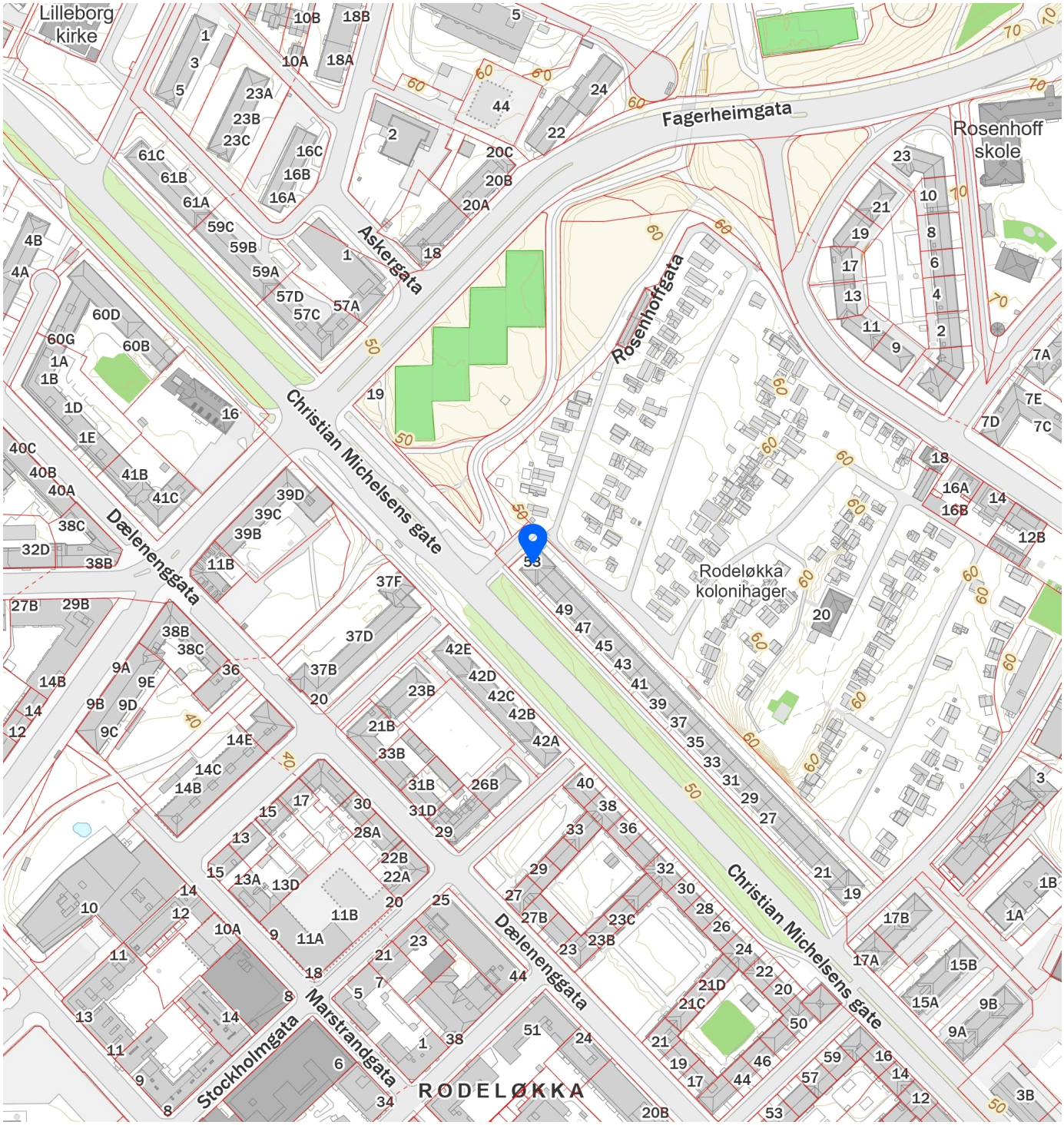


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET RINGGATEN TERRASSE

Vedtatt 28.01.2020
Endret 03.03.2021, 18.04.2023 og 20.04.2026

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og at de gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Ved utrykning fra Securitas grunnet støy, vil utrykningsgebyret kr 1500,- bli viderefakturert eier av leiligheten som forårsaker støyen, i henhold til enhver tid gjeldende gebyrsats..

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid eller apparater som skaper støy som bruk av vaskemaskin mv. kan kun skje mellom 08.00 og -21.00 på hverdager og mellom 11.00-18.00 på lørdager.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen eller lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen og styret forbeholder seg retten til å viderefakturere slike kostnader.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Skilt

Alle postkasser i sameiet skal ha reglementerte postkasseskilt, i henhold til sameiets husordensregler. Eiere bestiller postkasseskilt til seg selv eller eventuelle leietakere i henhold til gjeldende rutine på Vibbo.

Kun styret kan oppdatere navneskiltene ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene. Oppdatering bestilles ved å sende melding til styret via Vibbo.

Inngangsdør til seksjonene skal være merket med S-nr og H-nr. Styret er ansvarlig for entydig og enhetlig skilting. Fjerning av disse skiltene ansees som brudd på husordensreglene.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne feilaktig skilt, og eier vil motta klage fra forretningsfører. Klage fra forretningsfører kan medføre gebyr.

§ 5. Gårdsplassen

Nøkkel til inngangsdøren til oppgangene fungerer også i dørbladene i kjøreportene. Portene skal til enhver tid holdes låst.

All informasjon om bakgården finnes på Vibbo.

Biler kan kun stå i bakgården etter innvilget søknad. Søknad sendes via Vibbo minst tre dager før ønsket tilgang. Biler som parkeres uten tillatelse, vil bli borttauet uten forvarsel.

Det er ikke tillatt å vaske bil på gårdsplassen.

Det skal være ro på gårdsplassen etter klokken 21.00 på vinterstid og etter klokken 22.00 på sommer.

§6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Brudd på dette vil medføre en bot på i henhold til enhver tid gjeldende gebyrsats.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla og- grønne poser samt restavfallsposer. Papp, kartong og papir og skal kastes i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen beholder. Annet avfall som skal kildesorteres, inkludert hageavfall, store gjenstander og byggeavfall, kastes i egnede gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område for eksempel Haraldrud gjenbruksstasjon eller Sofienberg minigjenbruksstasjon.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hovedregel er at byggeavfall skal fjernes løpende og ikke oppbevares i bakgården over natten pga. brannsikkerhet. Selv med tillatelse fra styret skal byggeavfall under ingen omstendighet oppbevares nærmere enn 5 meter fra bygningsmasse. Seksjonseier er ansvarlig for at innleid arbeidskraft følger husordensreglene. Det skal ikke under noen omstendigheter plasseres container, containersekk, byggeavfall eller lignende på framsiden av sameiet.

Normalt vil sameiet sette opp en container på gårdsplassen hver vår og høst slik at beboerne kan få ryddet sine boder. Dette vil skje i forbindelse med varslet dugnad. Det er imidlertid ikke tillat å kaste private ting i containeren før styret gir beskjed om det.

Møbler eller andre gjenstander må ikke oppstilles i fellesrom. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel, for eiers regning i henhold til enhver tid gjeldende gebyrsats.

§ 7. Renoverings- og oppussingsarbeider

Styret skal ha skriftlig melding i forkant ved oppstart av støyende arbeider i seksjonen. Det skal underrettes om type arbeid og periode for arbeidene.

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Før du bytter eller flytter radiatorer, skal dette rapporteres til styret og Techem. Det samme gjelder for vannmålere på kjøkken og bad.

- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

- Inspeksjonsluker og ventilasjons luker på bad og kjøkken må ikke tildekkes slik at tilgang hindres.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Dyreholdet er godkjent av styret i forkant av anskaffelse
2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§ 10. Dugnad

Sameiet har to årlige dugnader, en på våren og en på høsten. Seksjonseiere som deltar (enten selv eller via representant), mottar en godtgjørelse på 600,- per dugnad per seksjon. Godtgjørelsen vises som et fradrag på neste måneds felleskostnader.

Styret varsler om dugnad minst 3 uker i forkant. De som ikke kan delta på dugnaden, kan ta kontakt med styret via Vibbo for å få alternative oppgaver i forkant av dugnaden. Styret vil ikke behandle henvendelser om arbeidsoppgaver etter endt dugnad.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv før Securitas tilkalles.

Ved brudd på husordensreglene og/eller bruk av Securitas vil et gebyr i henhold til enhver tid gjeldende gebyrsats belastes seksjonseier.

Overtredelser av husordensreglene må rapporteres til styret.

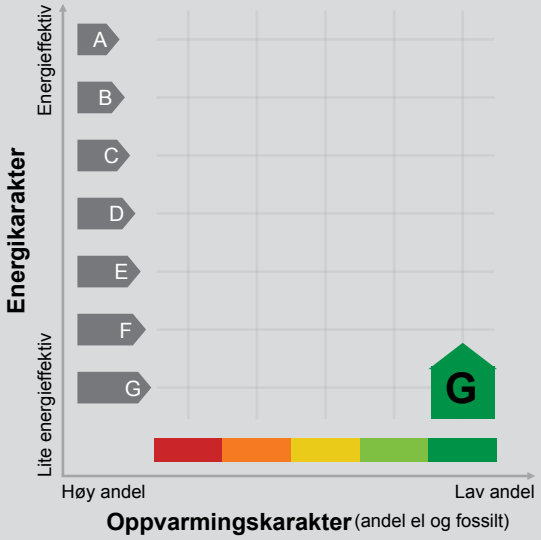
Ved dokumenterte brudd på husordensregler og/eller vedtekter skal kostnader i forbindelse med skriftlige klager utstedt av forretningsfører, belastes eier for innklaget seksjon. Dersom leietaker bryter husordensregler eller vedtekter, vil eier ansvarliggjøres.

§ 12. Utleie av seksjonen

Ved utleie av seksjonen skal seksjonseier legge inn kontaktinformasjonen til leietaker i Vibbo. Eier skal sørge for at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at leietaker følger disse.

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 53
Postnummer	0568
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80561202
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	362a3ea9-636d-40a8-b3ce-6e0076bfd68c
Dato	15.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ROBERT BALTZERSEN OLSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 53
Postnummer: 0568
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 15.05.2024 12:08:20
Energimerkenummer: 362a3ea9-636d-40a8-b3ce-6e0076bfd68c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80561202

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1936

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,73 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	106,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	68 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,68

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 380 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	451,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 170 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	451,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 380 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 210 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	22 170 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 380 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260340
Addresse	Christian Michelsens gate 53		
Postnr.	0568	Sted	OSLO
Selgers navn	Lydia Sørli Hofseth		
Selgers navn	Eira Rosseland Sørli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

3878097

Våtrom

Initialer selger:
L S
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L S
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektrisk kontroll av hele leiligheten. Utført i 02.03.2026. Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia ASSakkyndig selskap

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke noen avvik.

Initialer selger:
L S
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

Signert av *Lydia Sørli Hofseth*

Signert av *Eira Rosseland Sørli*

Initialer selger:
L S
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5418

Ringgaten Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte i Ringgaten Terrasse Sameie

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:

17. april 2024 kl. 18:30, NMS Lilleborg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til Nesib
7. Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.
8. Nedbetaling av lån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ringgaten Terrasse Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Camilla (forretningsfører) velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla (forretningsfører) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Camilla Brøndbo velges som protokollfører. Protokollvitne velges i årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg
1. 5418 Ringgaten Terrasse 17.04.24..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 330.000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til Nesib

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret til Nesib bes godkjennes til 30.000kr for arbeidet han har gjort for sameiet og deres beboere i 2023. Beløpet utbetales til hans kone, Fatima Mehic som følge av hans bortgang.

Styrets innstilling
Godkjenning av saken

Forslag til vedtak
Honoraret til Nesib på 30.000kr, godkjennes .

Sak 7

Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslag fremmet av:
Stein Aarum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hele saksgrunnlaget ligger i vedlegget og kan ikke legges inn her pga et bilde og annen formatering. Kan oversendes i Word om nødvendig.

Styrets innstilling

Styret deler ikke seksjonseiernes framstilling i denne saken, og ser viktigheten av at hver seksjon kan tilpasse sine kostnader knyttet til fyring og varmtvann. Individuell måling ble innført for å sikre at alle seksjoner kun betaler for sitt forbruk.

Styrets innstilling er at vi fortsetter med individuell måling.

Forslag til vedtak

Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.

Vedlegg

2. Sak til årsmøte 2024.pdf

3. Svar fra Techem.pdf

4. Tilleggsinformasjon fra styret - kostnader for fyring.pdf

5. Typegodkendelsesattest_-_FHKV_Radio_4.pdf.coredownload.inline.pdf.pdf

6. 20160822_EVVE_studies_overview.pdf

Sak 8

Nedbetaling av lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtak i årsmøtet i 2023 har styret fulgt opp saken med å nedbetale baderomslånet. Renten er pt Nom 7.2% eff 7,4%. Sameiet betaler nå kr 85 575,- pr måned i renter og avdrag.

Lånesaldo pr april 2024 er kr 4 640 000,-

Sameiet har god økonomi og styret vurderer det som forsvarlig å bruke

kr 2 500 000 av oppsparte midler til å nedbetale lånet. Rest lånesum blir da

ca kr 2 140 000 som må kreves inn fra seksjonseierne som tilsvarer ca kr 14 000 pr seksjon.

Styret ønsker å fordele beløpet over 2 innkrevinger på ca kr 7 000 med forfall 1 juni og 1 september 2024.

Dersom sameiet får nedbetalt lånet kan felleskostnadene reduserer med kr 602 pr måned.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cristian Rodriguez Rivera

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

- Kirsten Oredsen

  Kirsten er økonomi- og forsikringsansvarlig. Det er også hun som besvarer e-posthenvendelser.
- Parviz Mollazehi

  Parviz er blant annet ansvarlig for postkasser og navnetablåer og utfører praktiske ting i sameiet.
- Stein Aarum

  Fordi jeg har god kunnskap om bygg, teknologi, økonomi, vedlikehold, effektiv drift og styrearbeid generelt.

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

- Maja Testad

  Maja har satt seg inn i økonomi, portalen, mappestruktur og vil hjelpe der det er behov.
  Vil også kunne ta over ansvaret skulle noen av medlemmene tre ut av styret.
- Silje Andersen

  Ansvarlig for IT, mappestruktur, arkivering og enkelt forefallende arbeid.

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

- Ellen Elisabeth Lafjell

Født og oppvokst i Oslo. Har bodd 30 år i Åsgårdstrand Tønsberg Kommune. Har vært regnskapsfører i mange år og nå driver jeg butikk med nettbutikk. Sitter som kasserer i Stangsåsen Veilag her hvor jeg bor. Styrearbeid er både spennende og lærerikt, men også ansvarsfullt

- Velges i Årsmøtet

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

- Velges i årsmøtet
- Velges i Årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cristian Rodriguez Rivera	Ødegårds Vei 53
Styremedlem	Silje Andersen	Chr Michelsens Gate 45
Styremedlem	Parviz Mollazehi	Christian Michelsens Gt 39
Styremedlem	Bai Ndure	Chr Michelsens Gate 49
Styremedlem	Kirsten Oredsen	Krafts Gate 1
Styremedlem	Maja Testad	Chr Michelsens Gate 35
Varamedlem	Amira Ibrahim	Christian Michelsens Gt 45
Varamedlem	Maren Kateraas	Chr Michelsens Gate 29

Styret
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 Ringgaten Terrasse Sameie
Sameiet består av 146 seksjoner.
Ringgaten Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277629, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 29

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

Ringgaten Terrasse Sameie 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 AS.

Styrets arbeid 2023–2024

Styreperioden har vært preget av stigende renter, økte kostnader fra alle hold samt en lang og kald vinter, noe som har preget oss alle.

Styrets hovedfokus for året

Styret har hatt fokus på å forbedre den finansielle situasjonen ved å spare penger og nedbetale lån. Vi har lagt press på og forsøkt avslutte tidligere igangsatte prosjekter.
Det er gjennomført 12 styremøter, 2 dugnader og 1 HMS-runde i denne styreperioden. I tillegg gjennomførte vi en HMS-internkontroll blant sameiets beboere, som vi i år valgte å gjennomføre som en quiz med premie.
Styret jobber kontinuerlig med å forbedre driften gjennom rutineforbedringer og å benytte oss av digitale verktøy som Vibbo for enkel kommunikasjon med beboere. Dette har over tid vist seg å være nyttig for styret og beboere. Det er til tider likevel en utfordring å nå ut til alle, spesielt med viktig og tidskritisk informasjon, så det er derfor viktig at alle følger med på det som blir lagt ut, og sørger for å oppdatere kontaktinformasjon fortløpende (medboere/leietakere).

Økning av felleskostnader i styreperioden

Sameiet har lenge klart seg uten økning av felleskostnadene, mens de fleste rundt oss stadig har måttet øke. Grunnet stadig kostnadsøkninger fra spesielt kommunen og faste leveranser så vi oss til slutt nødt til å øke felleskostnadene i desember 2023.

Vår- og høstdugnad

Vårdugnad: Under fjorårets vårdugnad hadde vi som vanlig container til søppel, vi støvsuget kjeller og loft, og vi vasket alle oppganger ekstra grundig. Vi ryddet også bort søppel og ugress rundt hele bygget. Vi plantet også ca. 500 potter med påskeliljer, som vi hadde fått donert, og ser fram til at de blomstrer i årene som kommer. Etter dugnaden var alle deltakere invitert til samvær med mat og drikke.

Høstdugnad: Under årets høstdugnad deltok eiere, medboere og/eller leietakere fra 46 av våre 146 seksjoner. Vi fikk ryddet vekk søppel rundt hele bygget og luket alle bedene. Samtidig fikk vi støvsuget og ryddet nesten samtlige lofts- og kjellerområder, der hvor det var mulig å komme til. Vi vasket også vegger, gelendre og fellesdører i alle etasjene. Videre lukket vi alle felles vinduer, og tok en gjennomgang for å finne ut hvilke seksjoner som har påklistrede navnelapper på postkassene i stedet for de hvite skiltene som alle er pålagt å ha på postkassene sine. Alle som deltok, fikk servert noe å spise og drikke.

Sosiale sammenkomster

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning første søndag i advent. Her ble det servert gløgg og pepperkaker.

Bakgårdsfestival

Styret har begynt arbeidet med å arrangere en liten minifestival i bakgården i løpet av våren.

Rens av ventilasjon

Høsten 2021 ble det inngått avtale med firmaet Powerclean til å rense ventilasjonskanalen på kjøkkenet, arbeidet ble igangsatt, men ble fort avsluttet, og årsaken var nedslående. Mange seksjoner hadde bygd inn ovnsvifter i luftekanalene slik at stekeos avleirer seg som fett i kanalene, noe som gjør dem potensielt ekstremt brannfarlige.
Mange seksjoner har ikke lenger tilluftsventiler (fasadeside, ut mot vei eller bakgård). Andre seksjoner har bygd inn fraluftsventilene på en slik måte at ventilene ikke kan åpnes, noe som hindrer luftsirkulasjonen og dermed drastisk reduserer luftkvaliteten til seksjonene i hele oppgangen. Dette er selvfølgelig ikke tillatt, og et brudd på vedtektene.
Runde nr. 3 av ventilasjonsrens ble iverksatt i mars 2023. Vi har i denne styreperioden hatt runde 4, 5 og 6 for å gjennomført rens hos de seksjonene som enda var på restanseliste.
På tidspunktet dette blir skrevet gjenstår det fortsatt noen seksjoner, men vi håper å ha løst og avsluttet dette prosjektet innen årsmøtet.
Styret har lært av denne saken og vil være mye raskere med å sende klager og ilegge gebyrer for slik å sikre tilgang ved prosjekter der styret er helt avhengig av å komme inn i seksjoner. Hvis man ikke kommer inn i enkelte seksjoner, fører det til mye tapt tid og kapasitet fra styret, som igjen kunne vært brukt på andre områder. Kostnader påført sameiet har og vil bli viderefakturert til den enkelte, slik at de som har fulgt opp, ikke går skadelidende ut. Det presiseres at det stilles like forventninger til de som bor i egen leilighet og de seksjonseiere som leier ut.

Røykvarslere
Alle røykvarslere ble byttet ut forrige styreperiode. Måten dette ble utført på og det at vi gjennomførte oppussing av oppgangene, har ført til både mangler og at enkelte detektorer har gått i alarm grunnet ulike årsaker. Styret har derfor bestemt at vedlikeholdet av røykvarslere og årlig batteriskifte skal utføres av vaktmester.

Sopp/mugg/råte
Grunnet dårlig eller mangelfull utlufting har flere enkelte seksjoner opplevd høy luftfuktighet i seksjonene. Når dette får utvikle seg, vil man kunne oppdage sopp, mugg og råte. Det har vært flere seksjoner som har kontaktet styret angående dette i denne styreperioden.
Man må ta tak i problemet med en gang det oppstår, og ikke minst forhindre at dette oppstår i utgangspunktet. Hvis ikke kan det utvikle seg til å bli et større og mer kostbart problem. Det er viktig at man holder spaltene i vinduene åpne, påser at det er tilgang til ventiler for både til- og fraluft og at de fungerer, samt lufte ut godt etter dusjing og klesvask/-tørk.

Åpne ytterdører
Styret opplever at beboere fortsatt holder ytterdører åpne med steiner og treklosser. Dørpumper blir tuklet med og pumpearmer demonteres. Uten tilsyn er dette er en invitasjon til uønskede personer inn i oppgangene og bakgård, i tillegg belastes og skades dørene, dørpumpene og delene, noe som medfører unødige vedlikeholdskostnader.
Frekvensen og behovet for vedlikehold av dører, låsekasser og dørpumper har i denne styreperioden eskalert veldig. Dette er kostnader vi enkelt kan spare oss ved at alle følger de enkle retningslinjene som er gitt.

Vi har også hatt flere episoder hvor uvedkommende har forsøkt å bryte seg inn i boder, eller har tatt med seg ting som står i bakgården. Det er et felles ansvar å sikre at dette blir så vanskelig å gjennomføre som mulig.

Porter i bakgården
Beboere har stadig behov for tilgang til bakgården, både for å lette arbeid som skal gjøres i seksjonen eller ved inn-/utflytting. Styret vil nå få en appstyring, slik at det ikke skal være så tidkrevende å gi eller trekke tilbake tilgang til bakgården. Rutinen for å få tilgang vil være lik for beboere.
Styret har måttet bli stadig strengere med å gi tilgang og hvor mange som kan ha tilgang samtidig. Dette er fordi skader oppstår på porter, bygg eller annet uten at styret varsles. I tillegg blir portene stadig etterlatt i åpen posisjon. Det er problematisk både med tanke på vedlikehold og å hindre uvedkommende i bakgården.
Det forventes at alle følger reglene, og at sameiet ikke påføres kostnader når man får slik tilgang. Hvis styret ikke ser en bedring rundt dette, vil vi ikke kunne tilby tilgang til bakgården. Det ville dessverre gått utover de som følger reglene, så meld gjerne fra om man oppdager noe som ikke er i tråd med dette.

Skadedyr
Sameiet har hatt færre problemer med rotter etter utbedringene i kjeller og tverrgangen. Dette tyder på at det forebyggende arbeidet vi har utført tidligere, har fungert. Det er likevel viktig å holde dørene lukket, slik at de ikke kommer seg inn i bygget den veien.
Det har vært to episoder med veggedyr i en seksjon, som heldigvis ikke hadde spredt seg. Det er viktig at man forebygger muligheten for veggedyr på reise. Se informasjon på vibbo eller søk opp informasjon om dette. Det å pakke inn klær i plastposer reduserer risikoen i stor grad. Det viktigste er uansett at styret varsles så fort som mulig ved mistanke om dette i seksjon, slik at man kan gjøre tiltak og redusere både spredning og kostnader.

Istapper
Vi har hatt en lang vinter med mye snø og store temperaturforskjeller. Derfor utviklet det seg store istapper på forsiden av bygget vårt, i likhet med veldig mange andre sameier. Vi klarte å handle raskt med å få fjernet disse og med det unngå purring og gebyr fra kommunen. Flere beboere meldte fra om dette, noe som er veldig fint for styret. Istapper kan dannes fort og kan være farlige. Styret fikk vaktmester til å fjerne istappene. Styret ser på løsning for å hindre at istapper dannes, og håper å ha en løsning på plass innen neste vinter.

Utbedringer av enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom
Styret har sammen med rørlegger sett behovet for å bytte ut enkelte deler av rørsystemet i teknisk rom, som fører vann til blant annet radiatorene i seksjonene. Dette sparer både sameiet og seksjonseier for vedlikeholdskostnader.

Ureglementerte postkasseskilt
Dette er et tilbakevendende tema, og styret ber alle seksjonseiere om å følge retningslinjene gitt i temaet i «Postkasseskilt» på Vibbo.

HMS-quiz
I år ble gjennomgang av HMS gjort om til en quiz, hvor en tilfeldig deltaker vant et gavekort på 1000 kr. Quizen ble besvart av 83/146 seksjoner, og vi ønsker at enda flere utfører denne neste år, da dette er viktig kunnskap for alle beboere. De aller fleste som svarte, scorte høyt og demonstrerte god kunnskap om HMS. Vinneren av quizen kom fra seksjon 60.

Vibbo
Vibbo er sameiets informasjonsplattform, hvor husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon ligger. Å registrere seg i Vibbo er en forutsetning for å bo i sameiet vårt. I henhold til husordensreglene er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å sørge for at leietakere registrerer seg i Vibbo. Styret opplever at mange seksjonseiere inviterer leietakere sine, uten å verifisere at de faktisk registrerer seg med kontaktopplysninger eller godtar invitasjonen i vibbo før leietaker flytter inn. Leietaker vil da bli liggende i et venteregister inntil så skjer. Styret vil for framtiden følge opp dette tettere, for å sørge for at leietakere registrerer seg. Om de ikke gjør det, får de heller ikke tilgang til viktig informasjon om sameiet. Styret anbefaler derfor at utleiere stiller krav til leietakere i husleiekontrakten at de registrerer seg i Vibbo, så kommer ikke dette som noen overraskelse.
Når du kontakter styret i Vibbo, er det viktig at du gjør dette via egnet tema i Vibbo. Slik sikrer du at henvendelsen havner hos rette ansvarlig, noe som reduserer respons- og behandlingstid. Ved flere spørsmål, send flere henvendelser.

Økonomi og handlingsplan
Sameiet har ikke hatt store eller uforutsette kostnader i styreperioden. Styret har derfor kunne spare opp finansielle midler, som avtalt på forrige årsmøte, for å nedbetale felleskostnader. På årsmøtet vil vi igjen ta en avstemming på om hver enkelt seksjon skal påta seg det siste som gjenstår av andel fellesgjeld, slik at vi endelig kan være et gjeldsfritt sameie. Summen er estimert til ca. 14.000,- fordelt på to innbetalinger.
Neste styreperiode er det tenkt å få oversikt på hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som står for tur, og øremerke sparing til disse prosjektene siden vi vet at dette er kostbare prosjekter. Enkelte av disse prosjektene må gjøres, spørsmålet er hvor lenge vi kan avvente og holde det på avstand. En annen sak styret følger med på, er utviklingen i EUs energikrav frem mot 2030 med tanke på hvor strengt dette blir og hva dette betyr for vårt sameie.
Forprosjekter koster kun tid, og ikke finansielle midler. Erfaringsvis vil det likevel dukke opp uforutsette saker styret må ta tak i.

Prosjekter som gjennomføres i neste styreperiode
Istapper: Prosjekt for å hindre istapper undersøkes og vil trolig gjennomføres før neste vinter.

Prosjekter som må gjennomføres på sikt
Takomlegg/takrenovasjon: Det vil være naturlig å vurdere installasjon av solceller samtidig. Styret har vurdert taket og funnet det i orden, men ser behov for å fornye på sikt. (Styret forsøker å planlegge med kostnaden.)
Rørfornyelse / sanering av rørisolasjon: Dette har vært utsatt i lang tid grunnet økonomien.

Prosjekter som hadde vært til glede for beboere, men som ikke må utføres
Utbedre plassutnyttelsen av boder i både loft og kjeller. Innhente tilbud og vurdere behovet og midlene vi har til rådighet.
Ytterdørene har behov for utskifting på sikt.
Dekorere oppganger/inngangene med f.eks. bilder (dette kan løftes på beboermøtet).

Mvh Styret i Ringgaten Terrasse

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i regnskapet. Årsregnskapet 2023 har bestått av ordinær drift.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 336 118.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 160 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgaten Terrasse Sameie.

Lån
Ringgaten Terrasse Sameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ringgaten Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ringgaten Terrasse.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: AXVPK-DLX25-HGY41-F0H0L-GTIGG-X8NID

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

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

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AXVPK-DLX25-HGY41-F0H0L-GTIGG-X8NID

SAMEIET RINGGATEN TERRASSE
ORG.NR. 971 277 629, KUNDENR. 5418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 332 598	6 322 698	6 272 000	8 086 000
Andre inntekter	3	26 980	58 650	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 359 578**	**6 381 348**	**6 272 000**	**8 086 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-46 530	-46 500	-46 500
Styrehonorar	5	-301 015	-300 000	-300 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-19 777	-17 054	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-234 130	-225 095	-232 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-29 225	-33 443	-20 000	35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 429 854	-3 855 673	-1 220 000	-1 160 000
Forsikringer		-348 456	-326 275	-360 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-1 157 579	-974 886	-1 120 000	-1 330 120
Energi/fyring	10	-215 260	-244 743	-230 000	-2 175 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 936	-381 936	-382 000	-382 000
Andre driftskostnader	11	-415 069	-421 296	-450 000	-482 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 608 831**	**-6 856 931**	**-4 407 500**	**-6 534 120**
DRIFTSRESULTAT		**1 750 747**	**-475 583**	**1 864 500**	**1 551 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	111 369	83 381	20 000	0
Finanskostnader	13	-337 525	-385 847	-488 000	-313 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-226 156**	**-302 466**	**-468 000**	**-313 000**
ÅRSRESULTAT		**1 524 591**	**-778 049**	**1 396 500**	**1 238 880**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-778 049		
Reduksjon udekket tap		1 524 591	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 987	1 141
Kundefordringer		863	16 250
Forskuddsbetalte kostnader		14 960	46 069
Andre kortsiktige fordringer	14	1 125	0
Driftskonto OBOS-banken		828 696	696 457
Sparekonto OBOS-banken		3 271 576	3 907 190
SUM OMLØPSMIDLER		**4 133 206**	**4 667 107**
SUM EIENDELER		**4 133 206**	**4 667 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 423 008	-2 947 599
SUM EGENKAPITAL		**-1 423 008**	**-2 947 599**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 759 127	6 902 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 759 127**	**6 902 259**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 903	135 132
Leverandørgjeld		374 280	569 082
Påløpte renter		29 753	2 005
Påløpte avdrag		58 341	0
Energiavregning	17	193 811	4 643
Annen kortsiktig gjeld		0	1 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		**797 088**	**712 447**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 133 206**	**4 667 107**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Ringgaten Terrasse

Cristian Rodriguez Rivera Silje Andersen Parviz Mollazehi

Bai Ndure Kirsten Oredsen Maja Testad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 869 504
Lån/Renter	989 544
Internett	343 872
Seksjonert lokale	68 928
Dugnad	61 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 333 598**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Dugnad	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 332 598**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gebyr	1 500
Nettinnbetalinger	3 432
Postkassegebyr	6 000
Skadeutlegg 2022	16 048
SUM ANDRE INNTEKTER	**26 980**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 530**

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 2022/2023, og er på kr 301 015.
Av dette er kr 1 015 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 14 619, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 777.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 225
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 225**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Alfa Malermesterfirma AS	-1 254 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 254 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-85 449
Drift/vedlikehold VVS	-8 010
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 988
Kostnader dugnader	-21 544
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 429 854**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-666 767
Renovasjonsavgift	-490 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 157 579**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 731
Fjernvarme	-136 529
SUM ENERGI / FYRING	**-215 260**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-13 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 306
Verktøy og redskaper	-1 564
Vaktmestertjenester	-68 537
Vakthold	-44 801
Renhold ved firmaer	-175 886
Snørydding	-16 734
Andre fremmede tjenester	-29 206
Kontor- og datarekvisita	-8 032
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 619
Andre kontorkostnader	-5 731
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-4 868
Velferdskostnader	-13 554
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-415 069**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 911
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 665
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 136
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	**111 369**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-317 420
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 105
SUM FINANSKOSTNADER	**-337 525**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	1 125
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 125**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2010	-8 942 973	
Nedbetalt tidligere	3 610 034	
Nedbetalt i år	573 812	
		-4 759 127
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2010	-7 618 088	
Nedbetalt tidligere	6 048 768	
Nedbetalt i år	1 569 320	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 759 127**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 126 908
SUM INNTEKTER	**-2 126 908**
KOSTNADER	
Techem	90 949
Strøm	1 842 148
SUM KOSTNADER	**1 933 097**
SUM ENERGIAVREGNING	**-193 811**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Oppussing oppganger	
2019	Diverse	Nytt callinganlegg Branndører og dørlukkere i fellesareal Fiber (bredbånd) og TV Bakgård avstengt med kjøreporter Forskjønning av bakgård Gjennomført tilstandsrapport elektrisk anlegg, samt utbedringer Ferdigstillelse installasjon av målere
2018	Installasjon av målere	Varmtvann og radiatorer
2018	Fjerning av brannbalkonger	
2018	Frivillig bytte av radiatorer (ca 240)	
2016	Rassikring tak	Snøfangere på begge sider av taket
2016 - 2017	Bakgårdsprosjekt	Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer
2015	Renovasjonsløsning	Ny renovasjonsløsning med kildesortering
2015	elektrisk	Opprydding elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom
2014	kaldt- og varmtvannsrør	Renovering kaldt- og varmtvannsrør (hovedforsyning)
2014	Justering shunt, fjernvarmeanlegg	
2012 - 2012	Horisontale avløpsrør	
2012	Elektrisk	Oppgradering av belysning i fellesareal
2010	Fjernvarme	Tilkobling fjernvarme og riving/fjerning oljekjel
2009	Oppganger	Oppussing av oppganger
2009	Postkasser	Nye postkasser til samtlige seksjoner
2009	Ventilasjonsanlegg	Rensing av ventilasjonsanlegg
2009	Fyringsanlegg	Bytting av pumper for fyringsanlegget.

2008	Røranlegg	Rørinspeksjon, høytrykksrensing og gravingsarbeider
2005	Fyringsanlegg	Tilkobling Heatline (veksling mellom strøm og olje ut fra kostnader)
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering.	Skiftet rør til kjøkken og bad, samt pusse opp alle badene i henhold til våtromsnormene.

Avskaffelse av Techems målestystem på grunn av feilmålinger og skjevfordeling av kostnader.

Forslagsstillere er Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm eiere av seksjon 7 i nr 49.

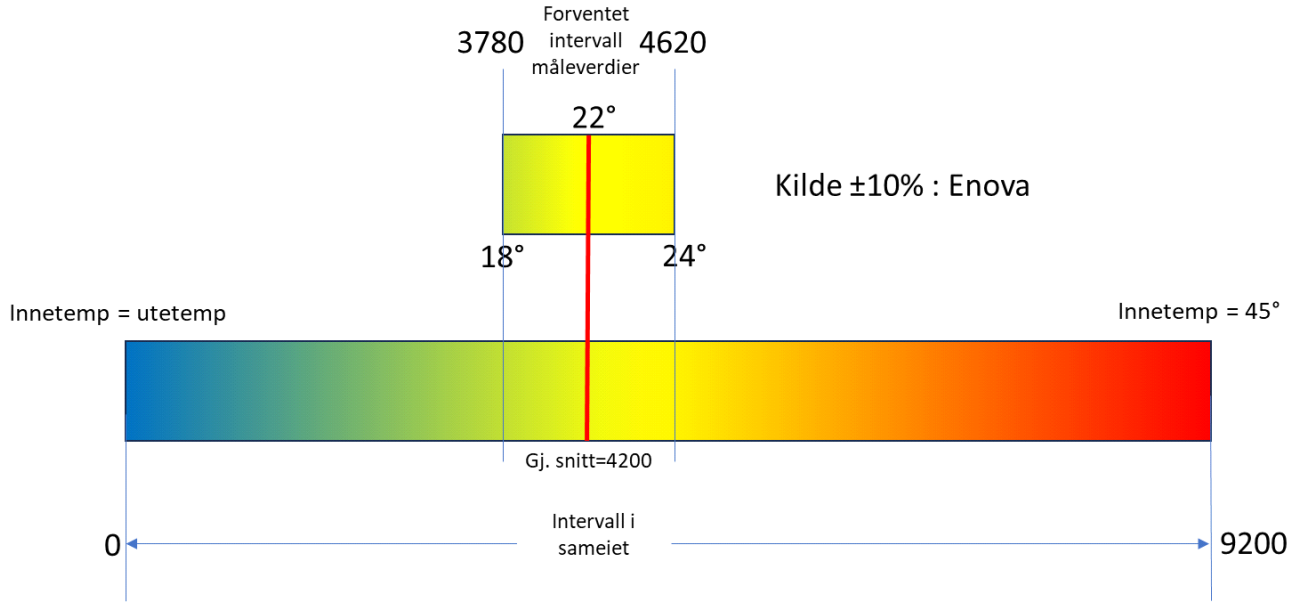
Kort beskrivelse av problemstilling.
Vi foreslår at sameiet sier opp avtalen med Techem, da systemet og utstyret de har solgt oss ikke fungerer etter intensjonen, og ikke holder det det lover. Systemet har ført til en kraftig skjevfordelig av kostnader. Vi mener Techem driver med svindel når de har solgt oss utstyr som ikke egner seg til formålet. Styret har i flere år observert disse enorme forskjellene uten å agere overfor Techem eller informere beboerne. Av den grunn er det vi som fremmer denne saken på årsmøte.

Saksbeskrivelse

Bakgrunn og dagens situasjon
Fra 1932 til 2017 lå fordelingsmodellen uforandret, og alle betalte det samme. I 2017 kjøpte sameiet systemet fordi Techem lovet at vi sammen skulle spare penger på oppvarming og varmtvann. Dette skulle oppnås ved at hver enkelt enhet skulle betale for det de brukte. Techem skisserte den gang besparelser opp mot 30%. Vi hørte på årsmøtet argumenter som "har dere sett de som har vinduene oppe om vinteren – de må du betale for". Ingen dokumentasjon eller kalkyle som sannsynliggjorde en slik besparelse ble fremlagt før vedtaket. Det ble heller ikke fremlagt en plan for hvordan denne gevinsten skulle hentes ut, og i ettertid ser vi at den enkelte er overlatt til seg selv med systemets mange svakheter.

Ser man på økonomien i prosjektet kostet det ca kr 900 000,- å anskaffe systemet, og vi har hittil betalt kr 400000,- i abonnement (80000,- pr år). Avskriver vi anskaffelsen over 10 år betyr det at årlige kostnader første 10 år er ca kr 170 000,- pr år samlet. Vi må derfor spare dette pr år for å gå i null. Vi har etterlyst tall på besparelsen fra styret, og det er til nå ikke fremlagt noen dokumentasjon på at sameiet har spart en eneste krone på systemet. Vi fikk derimot senest i 2023 fra styreleder opplyst at systemet IKKE var anskaffet for å spare penger, men for å få fokus på energiforbruk generelt. Det er jo i direkte strid med anskaffelsens målsetning.

Upålitelige målesystem
Etter at vi hvert år fikk en kraftig økning i månedlige utgifter undersøkte vi i 2023 grundig våre målinger helt tilbake til start, og observerte at vi betaler ca 2,5 ganger så mye som gjennomsnittet i blokka (150% mer). Vi fikk da vite fra styret at det er **store** sprik i verdier og hva folk betaler. Eksempler på måleverdier var 0, 500, 2000, 5000 og vårt på 9200 (for 2022). Dette betyr at utgiftene for 2022 viste et spenn fra kr 0,- pr år til ca kr 18000,- kun for oppvarming (varmtvann kommer i tillegg). Gjennomsnittet for 2022 lå på **4200** enheter = ca kr 8200,-.



Figur: Innetemperatur vs varmemålinger

Iht Enova er det slik at senker man innetemperaturen med 2 grader reduserer man oppvarmingskostnaden med 10%. Vi burde da forvente måleverdier mellom 3780 og 4620 enheter pr leilighet. Sammenligner vi våre måleverdier med denne skalaen betyr det at det i vår leilighet er 45 grader på det varmeste, mens hos andre er innetemperaturen lik utetemperaturen hele året (de som betaler kr 0). Vår opplevelse er at det IKKE er 45 grader inne hos oss, men 22-23 grader. Vi tror heller ikke at noen har kuldegrader inne om vinteren. Temperaturen i radiatorene reguleres også i tråd med utetemperaturen så slike avvik er derfor fysisk umulig. Så hva betaler man da egentlig for?

Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?
Verken styret eller Techem kan kaste lys over dette mysteriet. Uavhengig av om målerne er nøyaktige, vil ikke et slikt system kunne brukes i et så gammelt bygg. Ideen er at man måler avgitt varme fra radiatorene i hver enkelt leilighet og betaler for dette, men husk at blokka ble bygget for 90 år siden. Den gang ble det ikke isolert mellom etasjene eller i veggene innvendig. Det betyr at andre og tredje etasje deler større veggarealer med sine naboer enn første etasje og endeleilighetene, og de får derfor tilført mye varme fra naboene. Første etasje må derimot tilføre vesentlig mer varme for å ha en levelig innetemperatur. Basert på delt areal er det derfor rimelig å anta at varmebehovet i første etasje ligger 50-60% høyere enn resten av blokka. Undertegnede har tatt dette opp med både Techem og styret som hevder at vi burde forstå at et koster mer å bo i første etasje.

Det er også helt tydelig at systemet har mange feilkilder som verken beboerne, styret eller Techem er i stand til å avdekke eller følge opp. Det er for eksempel slik at setter man et møbel/gardin nærmere radiatoren enn 20cm (info fra Techem) vil målerverdiene gå opp (og man betaler mer) uten at man faktisk bruker mer varme. I tillegg kan ikke defekte målere detekteres da Techem kun sjekker at det kommer tall. De forholder seg ikke til de faktiske målerverdiene. Ergo må du som beboer selv passe på at det kommer fornuftige tall. Uten at du bruker Appen til Techem og følger med gjennom hele året vil du ikke se dette.

Drift og deteksjon av avvik

Som ikke alle er klar over har hver seksjon kjøpt alle målerne, og alt Techem gjør er å sende måleverdiene til vurdering i styret før de sendes Obos for fakturering. Ingen ser på tallene på veien bortsatt fra at styret er opptatt av å finne målere som viser null (0). Vi forsøkte i 2023 å få hjelp med å avdekke forholdne vi omtaler som kunne forklare de høye måleverdiene. Styret henviste til Techem som skulle ha betalt dersom de ikke fant feil. Vi var derfor i kontakt med teknisk leder i Techem som basert på våre tall, mente alt var i orden. Vi måtte bare skru ned på varmen. (Figuren viser tydelig at det ikke er mulig for oss uten å fryse i hjel) Skal vi ha samme utgifter som enkelte i tredje etasje må vi ha innetemperatur under frysepunktet på vinteren. **Det kan da umulig være rettferdig fordeling?** Vi er derfor overlatt til oss selv med å avdekke avvik, og vi blir ikke hørt når problemer fremlegges for verken styret, Techem eller Obos.

Hva skjer ved avvik eller når utstyr slutter å virke?
Vi har observert at det også er etablert en stipuleringspraksis det ikke er informert om. Dersom styret oppdager målere som ikke avgir verdier, blir det stipulert en verdi som blir lagt på fakturaen. Vi fikk opplyst at i disse tilfellen blir fakturaen tillagt den **høyeste** målte verdien i blokka. Dette opplyses det **ikke** om på fakturaen, så hvordan skal vi vite at det skjer? Vi ble selv utsatt for dette det første året, da en av våre vannmålere sluttet å fungere. Vi har på åpen side på Vibbo, og direkte til styret henvendt oss og etterlyst stipuleringspraksiser ved ulike typer avvik uten å få svar.

Techems rolle
Basert på observasjonene er det tydelig at Techem kun var ute etter å selge oss systemet og gjør absolutt ingenting for at vi skal spare. De er kun ute etter å tjene penger på salg og drift av systemet. De kontrollerer ikke utstyret, og har heller ikke ansvaret for at det virker. Det må vi som beboere ta ansvaret for selv.

Vi kan forstå at mange ikke vil avslutte en slik avtale etter alt arbeidet som er lagt ned, men det er et faktum at Techem har lurt på oss et system som har skaffet oss masse ekstraarbeid, og som er blitt mer urettferdig enn noen gang. At Techem er en stor internasjonal leverandør hjelper ikke. Vi har også søkt firmaet opp på Trustpilot, og de får 90% dårlig omtale både i Norge og Danmark. Deres totalt fraværende oppfølging av resultatet og ansvar for avvik fratar dem også enhver tillit.

Obos sin rolle i dette
Ved innsalget i 2017 fikk vi også vite at Techem hadde Obos løsning som nok ble oppfattet som at Obos har en rolle i dette. Vi har bragt på det rene at det eneste Obos gjør er å kreve inn pengene, og toer sine hender når vi påpeker hvor hårreisende skjev fordelingen av utgiftene er. Ergo fraskriver de seg ethvert ansvar for hva som kommer fra Techem og sameiet, og hiver oss gladelig ut hvis vi ikke betaler.

Finnes det andre fordelingsmodeller?
En alternativ modell hadde vært å ta hensyn til energibehovet, og vi har etter å ha vært i kontakt med teknisk leder hos Techem fått vite at det er styret som må foreslå en annen modell. Vi har tilbudt oss å bidra til å utarbeide en bedre fordelingsmodell, og har derfor etterspurt måleverdier for alle i blokka for å gjøre en analyse. Styret har **nektet** å etterkomme en slik forespørsel, og det er derfor ikke mulig å foreslå en justert modell som tar inn over seg de **faktiske** forhold.

Hvor er besparelsen?

Spørsmålet som heller ikke er stilt er hvor besparelsespotensialet er. Ut fra det vi observerer er det vanskelig å se at det kan spares store summer på dette. Varmtvann er et område der den enkelt har stor påvirkning og er nok der det er mest å hente. Oppvarming som dette forslaget i stor grad omhandler er det lite å hente på ref Enova. Det som derimot er et faktum er at vi som beboere må dekke alle kostander knyttet til reparasjon av utstyret all den tid vi i oppdager at noe er defekt. Feks vil det fort koste kr 3000,- å bytte en enkelt vannmåler. Det spiser fort opp en potensiell besparelse på 10% av 8200,- pr år. Husk også at om få år begynner batteriene å gå tomme og da vil det bli mange rare verdier. Deretter må noen inn i alle leilighetene igjen for å bytte batterier, og det må vi betale for.

Borettsloven

Bak lovligheten i vedtaket på årsmøtet må vi se til borettsloven som gir adgang til å fordele kostander ift faktisk bruk, men dette fordrer at man med stor sikkerhet kan anslå den enkeltes forbruk. Dette systemet gjør beviselig ikke dette. Ergo strider systemet mot borettsloven.

Vi er ikke de første som har dette problemet. Andre borettslag med samme problem og erfaring

Vi har vært i kontakt med to andre borettslag som har vært borti dette systemet. Det ene lot være å innføre systemet etter å ha testet det, da de oppdaget store forskjeller i verdier. Det andre avskaffet systemet etter tilsvarende observasjoner, men først etter at en beboer gikk en runde med juridisk bistand. Fra dette borettslaget har vi oversendt to dokumenter til styret, men som de nekter å forholde seg til. Dette er følgende:

- En uttalelse fra Justervesenet som påpeker at varmemålere har en lav presisjon (10-30%) og påvirkes av omgivelsene. De er heller ikke klassifisert som måleutstyr etter deres standard.
- En juridisk uttalelse som påpekte at borettslaget brøt borettsloven da individuell fordeling av kostnader må kunne anslås med rimelig grad av nøyaktighet, noe systemet beviselig **IKKE** gjorde.

Ekstern kontrollmyndighet

Det finnes ingen ekstern kontrollmyndighet man kan ta kontakte med ved avvik i målinger. (Som det gjør på de fleste andre områder i samfunnet). Dette området er uregulert. Vi har selv vært i kontakt med Justervesenet, Teknologisk institutt og Kontrollmyndigeheten som bekrefter dette,
Vi er derfor prisgitt leverandørens kompetanse som dessverre tydeligvis er svært mangelfull. *Ville du godtatt en feilmargin på 30% på strømmåleren din?*

Konsekvensen er verditap.

Da vi kjøpte leiligheten var vann og varme inkludert i fellesutgiftene. Dersom sameiet velger å fortsette med systemet er det et faktum at våre utgifter har økt såpass at verdien på vår leilighet er blitt redusert. Med dagens rente tilsvarer våre utgifter mellom to og trehundre tusen i verditap. Dette kan ikke vi leve med.

Konklusjon

Totalt sett ser vi at de eneste som har tjent på dette er Techem. For oss har dette vært en kilde til enorm frustrasjon og følelse av avmakt all den tid både styret og Techem påstår at våre observasjoner og konklusjoner bare er meninger. Det finner vi ikke bare underlig, men rent ut ignorant og viser at man har bestemt seg for at systemet er bra, uten i det hele tatt å ha vurdert konsekvensene og

resultatet av dette. Vil virkelig dagens og fremtidens styrer bruke så mye tid og energi på forvaltning av dette når vi tydelig ser at besparelse på dette er fullstendig ukjent?
Stemmer du for å fortsette med dette systemet stemmer du for urettferdighet og uforutsigbare kostnader. Sammen sparer vi ingenting, og vi har et system INGEN er i stand til å håndtere.

På bakgrunn av alle disse observasjonen er det åpenbart at sameiet ikke kan fortsette med dette systemet, og at forvaltning og drift på ingen måte er etterrettelig.

Vi ser gjerne at styret fremmer et erstatningskrav mot Techem, da de ikke holder det de lover og utstyret ikke er egnet eller utviklet for formålet.

Om forslagsstilleren (eier)
Stein Aarum har vært ansvarlig for å utvikle ulike store datasystemer siden 1989 og har derfor lang erfaring med komplekse IT og målesystemer. Analyse av systemoppførsel og feil har vært sentralt i dette.

.

Forslag til vedtak:

Sameiet avskaffer Techems målesystem med umiddelbar virkning.

Svar fra Techem på saksframstilling fra Stein Aarum og Hanne B. Nystrøm

Hei Cristian

Jeg har snakket med vår Country manager, og formulert en tekst som jeg mener vil hjelpe styret i møtet med anklagene.

Skulle det bli aktuelt kan jeg også be en av våre selgere stille på generalforsmaling, uten at dette er vanlig praksis. Vår kunde er først og fremst boligselskapet, representert av styret.

Spørsmål fra beboere blir normal henvist til vår kundeservice. Det finnes også mye nytting og relevant info på våre hjemmesider.

Først og fremst ønsker vi å ta avstand fra påstandene om svindel, og fra insinuasjoner om at Techem eller våre ansatte har misledet styret i sammenheng med anskaffelsen av systemet for individuell måling og avregning. Techem, som en ledende global leverandør av individuell måling i mer enn 12 millioner leiligheter, er kjent for sitt solide rykte innen kvalitet og pålitelighet. Våre systemer er nøye utviklet for å gi presise målinger av energiforbruk, noe som er essensielt for en rettferdig fordeling av kostnader og for å fremme energieffektivitet.

Hensikt med måling:

I de fleste boligselskap hvor det benyttes fjernvarme, annet sentralt varmeanlegg, eller felles varmtvannsforsyning, blir energikostnader forbundet med fyring eller varmtvann fordelt etter areal. Dette oppstår fordi energileverandørens grunnlag for fakture ring kun baseres på det totale forbruket på èn hovedmåler i det sentrale varmeanlegget. Dermed vil beboerens utgifter ofte kun kalkuleres etter leilighetens størrelse i kvadratmeter uten noen form for individuell undermåling og differensiering etter faktisk forbruk. Fordeling etter areal er direkte urettferdig og gjenspeiler ikke det faktiske forbruket i de enkelte leilighetene. Det re-sulterer i at beboere med normalt og lavt forbruk subsidierer beboere som sløser, en løsning som best kan sammen-lignes med å fordele strømkostnader etter areal. Ved å fordele energikostnader etter areal og «bake dem» inn i fellesutgiftene til en beboer skapes det et feilaktig inntrykk av at energien er gratis, og beboere får dermed et passivt og abstrakt forhold til normalt forbruk og kostnad. I tillegg re-sulterer det i at beboere ikke har noen insentiv eller behov for å iverksette energibesparende tiltak i egen bolig, da det ikke vil gi noen direkte gevinst. Rettferdighetsprinsippet er normalt dermed også en sterk motivasjon og bakgrunn for innføring av individuell måling en selve energibesparelsen. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.

Artikkel 9 og 10 i Energieffektiviseringsdirektivet (EED I og II) setter krav om at sluttbrukere skal ha rett til måling og avregning som reflekterer det faktiske energiforbruket når man har et sentralt varme- eller varmtvannsanlegg. Det skal også gis tydelig rammer for hvordan energikostnader skal fordeles for å gi mer transparent og nøyaktig informasjon om sluttbruker sitt eget energiforbruk. Direktivet vurdere nå innført i Norge da vi i de fleste flerbolig-bygg i Norge, hvor det er etablert

sentralt varme- eller varmtvannsanlegg, fordeler strøm og fjernvarme kostander etter areal. Dette kan hverken sies å være nøyaktig eller transparent. Dagens praksis resulterer i at sluttbruker ikke har noen informasjon om eget forbruk eller insentiv for å iverksette energibesparende tiltak i egen bolig. Når et eventuelt krav om individuell måling innføres i Norge har dere allerede gjennomført den innledende investeringen hvor en stor del av kostnad var å få rørlegger til å tilrettelegge med nødvendig ombygging av VVS opplegg. Artikkel 9 i direktivet sier også at man skal

Besparelser ved individuell måling:

Enøk rapporter bekrefter at individuell måling i aller høyeste grad er et effektivt tiltak, både i nybygg og eksisterende bygg. Dette bekreftes med at det danske lovverket legger til grunn en forventet gjennomsnittlig besparelse som skal legges til grunn for rentabiliteten ved innføring av fordelingsmåling, altså for å kalkulere om innføring av fodelingsmåling er økonomisk

Danmark er en av landene i Europa med lengst erfaring på området og har krav til både individuell måling av varme og varmtvann.

Utdrag fra dansk lovverk om besparelser:

"Besparelser

Ved overgang fra kollektiv til individuel afregning af forbrug tilskyndes den enkelte enhed til at nedsætte forbruget, jf. formålet med målerbekendtgørelsen. Den forventede besparelse er et centralt element i beregningen af rentabilitet, som skal vurderes ved installation af målere i bestående bebyggelse for enkelte forbrugsposter – især varmt vand, idet forbrugere af gas og fjernkøling oftest har et direkte kundeforhold til forsyningsvirksomheden og dermed en afregningsmåler.

I målerudvalgets betænkning til den oprindelige målerbekendtgørelse er der gengivet erfaringer med indførelse af målere i et større antal bygninger. Der findes også senere undersøgelser, der beskæftiger sig med realiserede besparelser ved overgang til individuel måling. Vejledende er der konstateret følgende gennemsnitlige besparelser:

- *El: 20 pct.*
- *Varme: 10 pct.*
- *Koldt vand: 10-20 pct.*
- *Varmt vand: 20-25 pct.*

Det anbefales at lægge ovenstående erfaringstal om besparelsen til grund for udregningen af rentabiliteten. Besparelserne kan naturligvis variere afhængig af de konkrete forhold i den enkelte bygning ligesom den kan afhænge af forbruget før installation af målere. Der er ikke fundet studier, der omhandler besparelser ved individuel gas- og kølemåling, men en tilsvarende effekt må forventes."

Link til lovverk i DK: Vejledning til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (retsinformation.dk)

Erfaringer fra Norge

Det er gjort enkelte undersøkelser i Norge på individuell måling av varme og varmtvann, men få systematiske og dokumenterte studier. I undersøkelsene som er omtalt her er alle tall på besparelser graddagskorrigert for å hensynta variasjoner i utetemperatur, med mindre noe annet er spesifisert.

Beskrivelse	Energibesparelse
Ista har fulgt opp energibruket i De Nye Grønlandskvartalene i Oslo før og etter installasjon individuell måling. I 2014 ble det installert målere for varme og varmtvann i et bygg. Bygget (bygg 12) er sammenlignet med 3 identiske bygg fra samme byggeår (2007) uten individuell måling. Det er dermed korrigert for klimatiske forhold.	14,8 % (varme) og 15,4 % (varmtvann) etter 1.år
Et annet eksempel er fra Søndre Nordstrand i Oslo. 7 borettslag fra 80-tallet har installert individuell måling og avregning av varme og varmtvann, og fulgt opp energibruket fra 2002 og frem til i dag. Resultater er vist i Figur 10 **(Kristiseter, 2019)**.	Ca. 20 % (varme og varmtvann) 18 % (kun varmtvann)
TOBB gjennomførte individuell måling av varme og varmt tappevann i Ustmyra borettslag i Trondheim i 2005-07. Det ble samtidig gjennomført en del rehabiliteringstiltak. Det var forventet 10 % besparelse som følge av måling og 30 % som følge av bygningsmessige tiltak. Totalt oppnådde de 33 %, selv om det er usikkert hvor mye av besparelsen som skyldes måling **(Skippervik, 2019)**.	Antatt ca. 5-10 % (varme og varmtvann)
Byggforsk skriver i rapporten «Energiforbruk og varmekostnader i boliger» at deres undersøkelser viser at *energibruk i anlegg uten felles avregning ligger betydelig over tilsvarende anlegg med individuell avregning, 20-25 % høyere* **(Byggforsk, 1990)**.	20-25 % (varme og varmtvann)
BKK Energitjenester har sett på besparelser i sameiet Steinvikshagen fra 2008 til ca. 2014. Det ble innført individuell måling av varme og varmtvann i 2008. Av enøktiltak er det kun isolering av garasjeanlegg i 2010 som er gjennomført i perioden. Energibruken sank med 10 % det første året og stabiliserte seg på 19 % av 2008-bruken de tre siste årene av perioden som ble undersøkt.	19 % (varme og varmtvann)
Ista har sett på oljeforbruket til 16 boligblokker med oljefyring i Oslo 4 år før og henholdsvis 4 år og 8 år etter installasjon av individuell måling. Gjennomsnittlig besparelse var 21 % etter 4 år og 32,2 % etter 8 år. *Det er noe usikkert om tallene er graddagskorrigert.*	Snitt 32,2 % (varme og varmtvann)

Europeiske erfaringer:

I tillegg finner man i vedlagt dokument "20160822_EVVE_studies_overview" en oppsummering av internasjonale studier som undersøker potensialet for energisparing gjennom kostnadsfordeling av energiforbruk. Studiene viser at eksisterende bygninger kan oppnå energisparing på omtrent 25%. Disse funnene understreker betydningen av individuell måling for å redusere energiforbruket ved å fremme endringer i forbrukeratferd og forbedre energieffektiviteten i bygninger.

Kort estimat av besparelser for Ringgaten Terrasse:

Da det er vanskelig å vite hvor mye energi man ville brukt uten innføring av individuell måling må man legge til grunn noen estimater: Om vi legger til grunn et årlig energiforbruk på de siste årene på ca 1.800.000,- vil man ved kun 10% reduksjon i det generelle energiforbruket oppnå en besparelse på 180.000,- årlig. Om man legger til grunn at man oppnår 20% reduksjon oppnår man en besparelse på 360.000,- årlig. Om man velger å fjerne individuell måling som konsept vil beboere miste incentivet for å opprettholde et nøkternt forbruk og innføre tiltak for å spare energi, og man vil igjen få en skjev fordeling av energikostnader etter eierbrøk.

Målere og system:

Alt utstyr som benyttes av Techem tilfredsstiller de alle krav til både det norske og europeiske markedet. Utstyret er utviklet nettopp for fordelingsmåling i eksisterende bygningsmasse og er i henhold til det som skal benyttes i henhold til EU`s energieffektiviseringsdirektiv. Hvilke måleredskaper det stilles krav til ved salg fremgår av forskrift om målenheter og måling § 3-1. Slike måleredskaper, inkludert avgass- vann- og varmemålere, er underlagt krav «når de selges eller tilbys for salg». Dette betyr at måleredskapene skal ha en samsvarsvurdering, og innebærer at en tredjepart har kontrollert at måleredskapet oppfyller forskjellige tekniske og funksjonelle krav, noe som sikrer måleredskapets kvalitet. Krav til varmefordelingsmålere er standardisert i den Norske standarden, NS-EN 834:2013 «Måler for fordeling av varmekostnader til radiatorer for romoppvarming. Utstyr med elektrisk energitilførsel».

Vedlagt finner dere godkjenningen (Typegodkendelsesattest -FHKV Readio 4) som justisvesenet legger til grunn for radiatormålerne, eller varmefordelingsmålerne som legges til grunn for salg og bruk i Norge. Varmefordelingensmåleren er unntatt fra krav om MID godkjenning i Norge og Europa da den er et alternativ til ordinære energimålere for varme, og at det derfor ikke foreligger noen krav om bruk av denne måletypen i Norge foreløpig. Men her er det også forventet at det innføres tilsvarende krav som i Danmark til å gjelde i Norge.

Hvorfor er det så store forskjeller i målingene?

Hovedårsaken til er at alle har forskjellige behov og oppfatninger av komfortabel temperatur. Forbruket påvirkes også av praktiske forhold, som for eksempel leilighetens plassering i bygget med hensyn til sol og skygge, samt temperaturen i tilstøtende rom (naboens temperatur). I tillegg spiller antall personer, ulike brukstider, varierende bruk av belysning og elektriske apparater, samt ventilasjons- og luftevaner en vesentlig rolle. Luftfuktigheten i leiligheten, som påvirkes av blant annet matlaging, dusjing, klesvask og tørking av klær, er en annen faktor. Høyere luftfuktighet krever mer energi for oppvarming. Ved å senke innetemperaturen med 1 grad, kan du spare 5 prosent av oppvarmingskostnadene.

Angående feilkilder på radiatormålerne

For mest mulig nøyaktig måling må radiatoren ha luftrom rundt seg. Møbler eller lignende må ikke plasseres nærmere en radiator enn ca. 10 cm. Dette er fordi det vil kunne påvirke forbruket som blir registrert. Om det påvirker positivt eller negativt vil avhenge av flere faktorer. Techem vil motta varsler i sitt sentrale system og iverksette service på målere som indikerer at de er en feil med dem. Beboere trenger ikke selv å overvåke målerne, men kan selvfølgelig selv velge å kontroll-avlese målerne og kontrollere dem opp mot hva man leser av i Beboerappen. Man kan også sette alarmer i Appen slik at man får varsel ved enten prosentuelle endringer eller absolutte grenser. Mer informasjon kan man lese om i brukerveiledningen til appen, eller kontakte vår kundeservice for å få hjelp.

Techem overvåker følgende meldinger fra målere:

- Tilbakeslag - betyr at en måler teller baklengs og er kun relevant for vannmålere og vil varsles boligselskapet slik at de kan innføre tiltak. Tilbakeslag oppstår når vannet strømmer i feil retning i sanitæranlegget (tappevannsanlegget). I stedet for at vannet bare strømmer i én retning fra tilførselen inn i boligen, strømmer det i motsatt og feil retning. Det er viktig å merke seg at tilbakeslag ikke skyldes feil på målerne, men indikerer en uregelmessighet eller feil i anlegget.
- Demontering – Varsel om demontering kan oppstå hvis måleren bevisst eller ubevisst blir demontert eller forsøkt demontert. Slike meldinger kan også være forårsaket av at måleren får et hardt slag uten at noen har forsøkt å demontere den. Det kan være naturlige forklaringer på dette, for eksempel hvis beboere har vært uheldige under oppussing, ommøblering eller utskifting av gamle radiatorer. Det er viktig å merke seg at et slikt varsel ikke skyldes en feil på måleren, men indikerer heller en uregelmessighet som skyldes ytre påvirkning.
- Mistet dekning – der vi over tid ikke mottar signaler fra måler, og ikke har fått en annen varsel om feil, vil den bli kontrollert av Techem.
- Intern feil i måler – Om måleren får en intern feil vil den varsle om dette slik at vi kan skifte denne.
- 0-forbruk - kan være forårsaket av:
- Naturlige årsaker: Det kan være naturlige årsaker til at måleren ikke viser forbruk over lengre tid. Det kan skyldes at boligen ikke har vært i bruk på grunn av midlertidig opphold andre steder, som for eksempel pendling eller ferieopphold. Det kan også være et opphold mellom leietagere eller at det er flere målere/bad og at den aktuell måleren derfor ikke har forbruk. Målere vil naturligvis ikke måle forbruk i slike tilfeller.
- Anleggsfeil/ytre påvirkning: Det kan også være at avvikende forbruk skyldes anleggsfeil som fører til ytre påvirkning, for eksempel smuss eller fremmedlegemer som har festet seg i målerne, skader forårsaket av lekkasjer, eller bevisst eller ubevisst påført skade/manipulering.
- Feil på målere: I noen tilfeller ser vi også at det kan forårsakes av feil på selve måleren uten ytre påvirkning, og det kan være nødvendig å bytte ut måleren. Dette vil Techem normalt motta varsel om, eller vi vil miste dekning til måleren og dermed utføre en kontroll.

Techem har gjennomført 48 serviceoppdrag i Ringgaten Terrasse de siste årene. Vi har også foretatt 307 manuelle valideringer av data fra målerne i anlegget, i tillegg til å besvart uttalige telefoner for å svare spørsmål og hjelpe beboere med forskjellige spørsmål. Foreløpig har Ringgaten terrasse hatt utgifter til service på ca 35.000,- som tilsvarer under 7.000,- pr år. Vi har pr dags dato 13 stk åpne arbeidsordre som er til behandling.

Estimering av forbruk:

Her er hva som er avtalt om estimering av forbruk med styret:

- De seksjoner som aldri har gitt Techem eller rørlegger tilgang for å installere målere vil kunne estimeres etter høyeste forbruk. Dette ble varslet og bestemt av styret.
- Seksjoner hvor det ikke var teknisk gjennomførbart å installere målere for bad blir forbruket kalkulert basert på forbruk på varmtvannmåler i kjøkken. Forbruk kjøkken x 2,5 = forbruk i bad.
- Alle andre tilfeller hvor det må estimeres forbruk, estimeres enten etter et historisk forbruk som er korrekt, forbruk på ny måler eller gjennomsnittet.

Uregelmessigheter eller tvil:

I tilfelle avvik eller spørsmål knyttet til målingene, oppfordrer vi våre kunder til å kontakte oss direkte. Vi tilbyr en innledende, kostnadsfri evaluering for å identifisere og rette opp i eventuelle problemer. Skulle det være behov for ytterligere inspeksjoner eller justeringer, er vårt team klar til å bistå, selv om visse kostnader kan påløpe dersom problemet skyldes faktorer utenfor vår kontroll eller garantivilkår. Transparens og forutsigbarhet i vår kommunikasjon og tjeneste er avgjørende, og vi sikrer at alle parter er fullt informert gjennom hele prosessen.

Dere har i dag:

- En «fast andel» som fordeles etter eierbrøk på 10%. Dette avregnes i en dedikert avregning til Sameiet.
- Benyttes en faktor på 70 kWh pr kubikk.

Begge disse faktorene står Sameiet fritt til å justere om de ønsker det. Dette vil da har en påvirkning på hvor stor andel som fordeles etter eierbrøk og eventuelt hor stor andel av forbruket som fordeles som går til VV og oppvarming.

Eventuelle justeringer av slike faktorer sendes til avregning@techem.no fra styret.

Tilleggsinformasjon innhentet fra styret ut fra måleravlesninger 2023

Snitt fyringskostnader per seksjon er 9475,- per år.

1. etasje: 26 seksjoner under 10.000,- per år.

2. etasje: 25 seksjoner under 10.000,- per år.

3. etasje: 31 seksjoner under 10.000,- per år.

4. etasje: 17 seksjoner under 10.000,- per år.

Snitt på kostnader for varmtvann er 3141,- per år.

SIKKERHEDSSTYRELSEN

TYPEGODKENDELSESATTEST

(Type approval Certificate)

J.nr.:	573-03-00059
Udgave nr.:	2
Udstedelsesdato:	2017-07-04

Gyldig til:	2025-11-11	Systembetegnelse:	TS 27.21 033

Typegodkendelsen er udstedt i henhold til § 3 i Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse nr. 1166 af 3. november 2014 om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

VARMEFORDELINGSMÅLER



Producent: Techem Service GmbH, Hauptstrasse 89, D-65760 Eschborn.
Ansøger: Techem Danmark A/S, Trindsøvej 7 A-B, 8000 Aarhus C.
Art: Varmefordelingsmåler med elektrisk energitilførsel.
Type(r): FHKV Radio 4, EHKV Vario 4
Anvendelse: Registrering af radiatorers varmeforbrug med henblik på fordeling af varmeudgifter.

Typeprøvet i henhold til DS/EN 834:2013

Bemærk: Måleinstrumenter, som ikke er helt identiske med det fastlagte, må kun anvendes under forudsætning af særskilt godkendelse og revision af denne attest.

1 LEGALE MÅLEDATA

APPARAT

Kompakt-måler eller måler med fjernføler. Måleren kan aflæses på et display eller med en aflæsningsenhed og findes også i en version med fjernkommunikation til registrering af målervisning. Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

MÅLEMETODE

2-føler-måling med ligelig indflydelse af luft og radiatorføler i den almindelige driftssituation.
Hvis den målte lufttemperatur overstiger 25°C, beregnes tællingen på grundlag af radiatortemperaturen og en lufttemperatur som sættes til 20°C.

BASISTILSTAND

Middel radiatorvandstemperatur, t_m = 50 °C.
Referencerumtemperatur, t_L = 20 °C.

Placering i 75% højde af radiator eller efter Techems montageanvisning.

ANVENDELSESGRÆNSER

t_{max} = 90 °C ved kompaktmåler.
t_{max} = 130 °C ved måler med fjernføler.
t_{min} = 35 °C
Δt_{start} = 3 K.

t_{min} refererer til varmeanlæggets designtemperatur ved udetemperaturen –12 °C.
Målerne må kun anvendes i varmeanlæg, hvor følgende betingelse er overholdt:
$t_{min} < t_{m,a} < t_{max}$.
$t_{m,a}$ = middeltemperaturen i anlægget i dimensioneringstilstanden.

BATTERI

Primært lithium (Li), High energy density på 0.95 Ah
Mål (Ø14.5 x 25.7)
12 år (FHKV radio 4)
15 år (EHKV vario 4)

Batteriet er en fast integreret del af det elektroniske kredsløb og kan ikke udskiftes.

Et batteri med samme egenskaber kan anvendes.

SOFTWAREIDENTIFIKATION

Ved ændring af software skal fabrikanten kunne dokumentere, at ændringer ikke påvirker målingen.

2 KONTROLBESTEMMELSER

2.1 DRIFTSKONTROL

Efter DS/EN 834:2013 og fabrikantens forskrifter.

2.2 PÅSKRIFTER OG MÆRKER

Type, t_{max}, t_{min} og CE-mærke er påtrykt apparatets bundplade. Serienummer er påtrykt bag på apparatets hus.
TS-nr., årstal for 1. gangsmontering eller montering som følge af nedtagning, reparation eller andet eller indgreb i måleren samt målerinstallatørens identifikationsoplysninger er angivet på voidlabel placeret læsbart på apparatets side.

2.3 PLOMBERING

Plombering af hus til kompaktmåler og fjernfølermåler foretages ved at skyde nederste del af målerhuset (bundplade) op i låst position.
Plombering af fjernføler foretages ved påsætning af en plomberingslabel.

3 KONSTRUKTION

3.1 OPBYGNING

Måleren består af tre dele – en varmeleder, et målerhus og en bundplade. Varmelederen monteres på radiatoren. Målerhuset indeholder batteri, radiator- og rumføler, elektronik, radiosender og display. Øverst på målerhusets front er et display, hvorigennem målerens data kan aflæses.

Varmeleder og målerhus er låst sammen ved hjælp af bundpladen nederst på måleren, som også fungerer som plombering.

Radiatorvarmen overføres via målerens varmeleder til radiatortemperaturføleren, der sammen med rumtemperaturfølerens registreringsværdi registreres i målerens Micro computer.

Displayet skifter mellem aktuel forbrugsværdi, forbrug ved sidste skæringsdag og radio ID (serienummer).
Ud fra de data måleren er programmeret med, omsættes værdierne til enheder, som vises i målerens display ved en numerisk værdi. Måleren kodes inden montagen med en selvaflæsningsdato, som svarer til

regnskabsperiodens slutdato. Måleren aflæser nu selv antallet af enheder på denne dato. Værdien gemmes herefter i hukommelsen, og måleren starter fra 0 igen. Værdierne sendes via en radiosender til enten en datamodtager, som typisk sidder i ejendommens opgang, eller en aflæsningsenhed.

Følgende data sendes til modtageren:
Måler- og radioidentifikation, fabrikantidentifikation, softwareversion, status-information, f.eks. plombemanipulation, mediekode og eksponent, skærings-, start- og aktuel dato, aktuelt forbrug og forbrugshistorie for 12 måneder.

3.2 INSTALLATION

Montagepunktet er fastlagt i overensstemmelse med DS/EN 834:2013. Måleren placeres i 75 % af radiatorens højde som generel regel. Montagepunktet afhænger dog af den specifikke måler- og radiatorkombination og kan variere afhængig af radiatoropbygningen.

Montage af måleren foretages ligeledes i overensstemmelse med DS/EN 834:2013 efter ganske bestemte måler- og radiatorspecifikke montagemetoder. Disse montagemetoder skal overholdes meget nøje for at sikre en reproducerbar varmeovergang mellem radiator og fordelingsmåler og dermed korrekt registrering af varmeforbrug.

3.3 BEMÆRKNINGER

Fjernkommunikation og aflæsningsenhed er ikke omfattet af typegodkendelsen.

3.4 FORDELINGSNØJAGTIGHED

Måleren opfylder alle krav stillet i DS/EN 834:2013 samt BEK nr. 1166 af 03/11/2014.

4 DOKUMENTATION

[1] IGE Test rapport SD15 H001 TE

[2] DS/EN 834:2013

[3] BEK nr. 1166 af 03/11/2014

Udgave	Udstedelsesdato	Ændringer
1 J.nr.: 573-03-00022	2015-11-11	Original attest udstedt
2 J.nr.: 573-03-00059	2017-07-04	Gyldighedsforlængelse

Robert Bonde Christ

Robert Bonde Christensen
Sikkerhedsstyrelsen
Nørregade 63, 6700 Esbjerg
Tlf. 33 73 20 00
E-post: sik@sik.dk
www.sik.dk

Saving potentials energy cost allocation – available international studies

Country	Author	Titel	Saving
Germany	Loga, T.; Großklos, M.; Knissel, J.	Der Einfluss des Gebäudestandards und des Nutzerverhaltens auf die Heizkosten – Konsequenzen für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. IWU Darmstadt, 2003	Existing buildings: 20 %, low energy houses: 30 – 40 %
		Lohnt in Niedrigenergiehäusern die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung? HLH vol. 56 (2005) No. 7 – July	
	Kuppler, F.; Minol Messtechnik	Erste Heizkostenabrechnung nach Verbrauch in Chemnitz. Sonderausgabe des Heizungsjournals; 3. NT-Sonderausgabe, 1991	On average 20 %
	Schiller, S.	Versuchsergebnisse mit Wärmemessern (Heizkostenverteilern) bei Zentralheizungen. HR, 12/1956	On average 23 %
	Raiß, W.	Einsparung an Heizenergie durch wärmedichtes Bauen und Wärmeverbrauchsmessung. HLH 15, 12/1964	15 %
	Kolar, J.	Fernwärme und End-Energie in Nürnberg. FWI, Issue 2/1978	15 – 20 %
	Jacobi, E.	Vertretbare und erreichbare Heizungsbetriebskosten im Wohnungsbau. BBauBl, Issue 2/1962	15 – 25 %
	Ackermann, F.; Reckel, G.	Erfahrungen mit einer Verbrauchsvariante der Fernwärmeabrechnung. FWI, Jg. 5, Issue 3/1976	20 %
	Oschatz, B.; Richter, W.	Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus. On behalf of German Buildings Ministry, Bonn 2004	Simulationen based on 20%, low energy houses: 30 – 36%
	GEWOS	Durchführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung und ihre Auswirkung auf den Energieverbrauch – Endbericht. Hamburg 4/1986	average 13 %
	Raschper, N.	Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden – Teil 1: Zwischen Bedarfsberechnung und Verbrauchswerten. Die Wohnungswirtschaft, 08/2010	25 – 30 %
		Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden – Teil 2: Warum Verbrauchswerte und	

		Bedarfsberechnungen voneinander abweichen. Die Wohnungswirtschaft, 11/2010	
	Felsmann, C. Schmidt, J.	Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität, TU Dresden 2013	20% in existing buildings < 30% in new buildings
	Stumpf, M.	Verhaltensänderungen und organisatorisch-technische Optimierungen ein starkes Team bei der Energieeinsparung. Erfahrungen und Erkenntnisse aus psychologischen Studien zum Energienutzungsverhalten an Hochschulen. Januar 2014, Universität Freiburg, Doctoral Thesis	9 % heating 36 % electricity (saving because of change in consumer behaviour)
	Peruzzo, G.	Heizkostenabrechnung nach Verbrauch. Kommentar zur Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Kommentar und Anleitung für die Praxis. 5., grundlegend überarb. und wesentl. erw. Aufl., Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, Kriftel, Berlin, 09/1996	15 %
Switzerland	Goepfert, J.; Forster, R.	Herstellungs- und Betriebskosten sowie Art der Betriebskostenabrechnung von Zentralheizungen größerer Wohnblöcke und geschlossener Siedlungsgebiete. Sanitäre Technik, No. 2/1962	25 – 40 %
Sweden	Adamson, B.; Reijner, E.	Wärmeverteilungszählung in Wohnhäusern. Gesundheits-Ingenieur, Issue 1/1958	10 – 25 % (heating) 40 – 50 % (hot water)
Denmark	Gullev, L.; Poulsen, M.	The installation of meters leads to permanent changes in consumer behavior. News from DBDH, 3/2006	15 – 17 %, Maximum 30 %
France, Italy, Poland, Sweden	Felsmann, C. Schmidt J. Mroz, T.	Effects of Consumption-Based Billing Depending on the Energy Qualities of Buildings in the EU, Potential assessment for member states. TU Dresden, University of Poznan 12/2015	20% in existing buildings
Norway, Finland	Gölz, S.	Energiesparen im Haushalt durch Feedback des eigenen Verbrauchs. Workshop - Folien, Fraunhofer ISE, 12/2009	5 – 10 % (electricity) 13 % (total energy consumption)
Scandinavia, NL, UK, Japan	Darby, S.	The effectiveness of feedback on energy consumption - a review for defra of the literature on metering, billing and direct displays. Environmental Change Institute, University of Oxford, 4/2006	3 – 20 %
France	ADEME: Huze, M.-H.; Cyssau, R.	Maitrise de la demande d'énergie par les services d'individualisation du chauffage. Rapport final, 09/2006	10-20 %
		Maitrise de la demande d'energie par les services d'individualisation du chauffage collectif. Paper	
	Syndicat de la mesure	L'individualisation des frais de chauffage à l'épreuve des faits; Étude de l'impact des systems sur les consommations d'énergie en sésidentiel collectif. Rapport final 12/2015	19,8%
Russia	Poetter, K.; Pahl, M.H.	Wasser- und Wärmeeinsparung in russischen Wohnhäusern. Ergebnisse des Dubna Projekts. 03/1999, Euroheat and Power, Jg. 28, S. 29 - 35	23 % heat 55 % hot water

Austria	H. Juri, F. Adunka	Technische und psychosoziale Einflussfaktoren auf den Wärmeverbrauch von Wohngebäuden	15 – 20 %
	Adunka, F.	Grundlagen der Heizkostenverteilung. Manuskript zu einem Vortrag im Haus der Technik, Essen, 2005	10 – 30 %

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24
Selskapsnummer: 5418 **Selskapsnavn:** Ringgaten Terrasse Sameie

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.