NORDVIK

Sigurd Hoels vei 17

2 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sigurd Hoels vei 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
45	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og attraktiv 3-roms fra 2018 | Balkong | Garasjeplass | Felles takterrasser | Nybygg garanti til 2028

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 090,-**
Totalpris	**6 561 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 165,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en moderne og gjennomført 3-roms leilighet fra 2018 med attraktiv beliggenhet i populære Utsiktskvartalet på Ensjø.

Boligen holder høy standard og er innflyttingsklar. Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg - innerste plass med kun én nabobil og ekstra klarering mot vegg, som gir svært gode forhold for inn- og utlasting. Det er heis direkte fra garasjeanlegget til leiligheten, samt til sameiets 2 flotte felles takterrasser. Sameiet har også opplegg for sikker sykkelparkering i kjeller/garasjeanlegg.

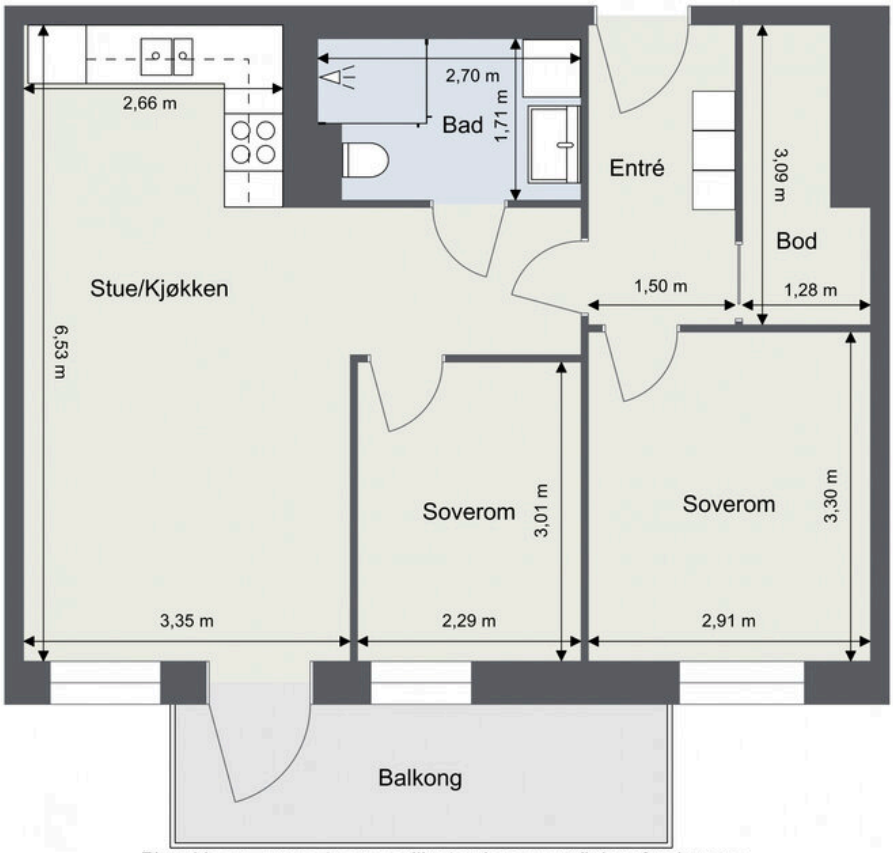
Internett, a-konto varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene, noe som gir en enkel og forutsigbar hverdag. Leiligheten har i tillegg nybyggaranti helt frem til mai 2028 - en ekstra trygghet som skiller seg ut fra mange nyere boliger.

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Sigurd Hoels vei 17
3. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




ROME








OSLO
ROME









































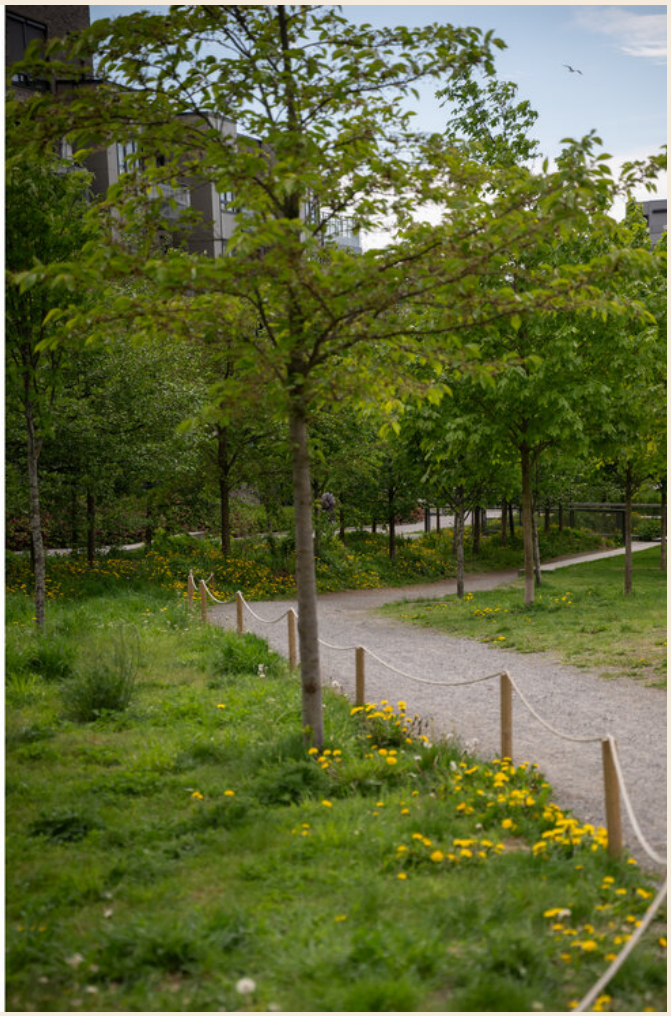



TIEDEMANNSBYEN


Ensjø
Retning sentrum Direction city centre
Retning sentrum
Direction city centre
2


Ensjø
Retning sentrum
Direction city centre
Spor Track 2
1 Frognerseteren
2 Østerås
3 Stortinget

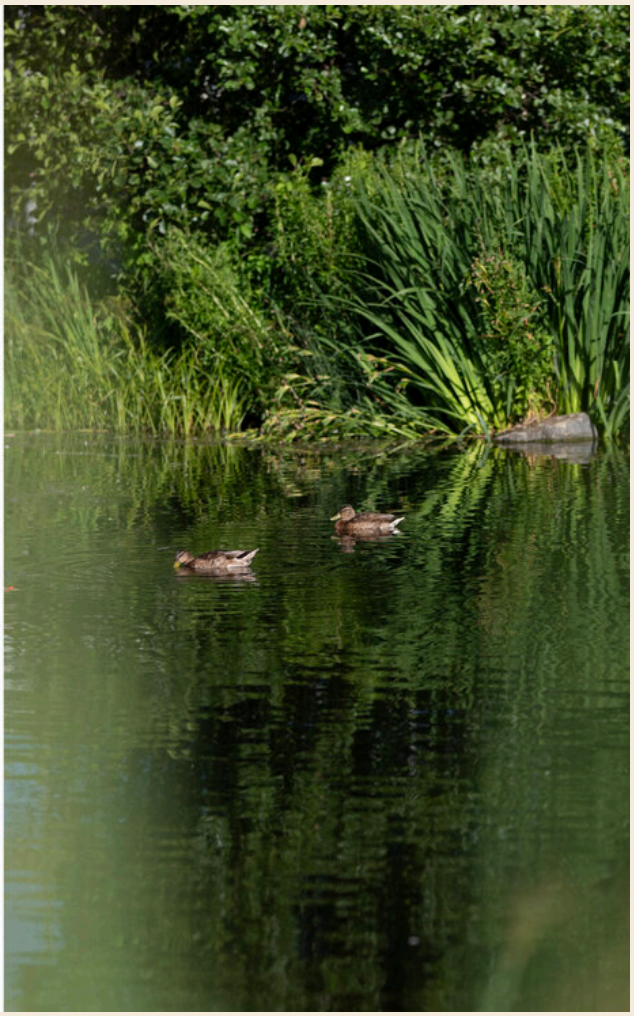





BOULANGERIE
M
FRANCE
DITT FRANSKE BAKERI


Wienebrød citron
Pris: 62/65
Allergener
Gluten, Laktose, Nøtter, Egg


SpareBank 1



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0049/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 17, 0655 OSLO
Gnr 129, bnr 100, snr 122 i Oslo kommune

Selger
Berna Kocak

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Bad
- 2 soverom
- Bod

Fra stuen er det utgang til stor balkong på 11 kvm.
Leiligheten har også en bod i kjelleren på 5 kvm.
Det er i tillegg tilgang til sikker sykkelparkering i sameiets garasjeanlegg/kjeller.

Standard
Leiligheten fremstår som moderne og velholdt med gjennomgående god standard fra 2018.

Entrè | Velkommen inn! Innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Gir et ryddig førsteinntrykk av boligen.

Stue/Kjøkken | Leilighetens naturlige samlingspunkt er en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet oppleves luftig og sosialt, med god plass til både sofagruppe og spiseplass.
Fra stuen er det direkte utgang til en flott balkong på 11 m² – perfekt for morgenkaffe, rolige kvelder og sosiale stunder.
Kjøkkenet er fra 2018 og har et moderne, tidløst uttrykk med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.

Bad | Delikat og moderne bad fra 2018 med flislagte overflater, varmekabler og downlights i himling som gir en behagelig atmosfære. Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning, samt praktisk opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Boligen har to gode soverom med fleksibel bruk. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – perfekt for dagens behov.

_____
Innvendige overflater |
Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med malte betongelementer.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i rørskapet.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i boden.

Parkering
Det medfølger attraktiv biloppstillingsplass (nr. 59) i felles garasjekjeller med opplegg for elbillader. Garasjeplassen er en innerste plass med kun én nabobil og ekstra klarering mot vegg på ca. 60 cm, noe som gir svært gode forhold for inn- og utlasting. Det er heis direkte fra garasjeanlegget til leiligheten samt til sameiets felles takterrasser. Sameiet har også eget opplegg for sikker sykkelparkering i kjeller/garasjeanlegg.

Garasjeplassene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 254. Garasjeseksjonen utgjør et eget tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Garasjeplassene kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger:
2018: Tilvalg på kjøkken fra byggeår
2026: Malt overflater på begge soverommene

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rens av avtrekksvifter og avløp i regi av sameiet januar 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prefabrikkert baderom fra Parmarine Ltd.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Alle avtrekksvifter i hele sameiet ble renset i regi av sameiet i 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært observert skjeggkre i kjellerområdet for en tid tilbake. Sameiet har derfor lagt ut feller.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Kontraktstegning i kjøpsmappe datert 16.11.2015

25. Vet du 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/naboer?
Ja
Beskriv: Nærliggende prosjekter: Nrk bygger nytt hovedkontor og boligprosjektet Lenschow.

Bygningssakkyndig
Lasse Jensen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i boligblokk fra 2018.
Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder entré, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken. Det er adkomst til sydøstvendt overbygget balkong fra

stue/kjøkken. Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass med opplegg for el-billader i felles garasjekjeller.
Boligen fremstår i en god generell tilstand med et lavt behov for vedlikehold og oppgraderinger. De fleste undersøkte bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 0 og 1. Det bemerkes at leiligheten bærer preg av normal bruk ut fra alder, med unntak av skade på benkeplate og front på oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Bygningen er oppført i 2018 og vurderes ut fra teknisk forskrift 2010. Siden boligen er av nyere dato har den god isolasjonsevne og energieffektivitet, og er ikke utsatt for vanlige svakheter knyttet til eldre byggeperioder. De tekniske installasjonene er fra byggeåret og har dermed lang forventet gjenværende brukstid før generelle alderssvekkelser gjør seg gjeldende.

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) med 3-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken

Innvendig:
Etasjeskiller er ikke kontrollert/vurdert da dette ikke er en del av forskriften.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig |
- Overflater og innredning på stue/kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert skade på benkeplate over oppvaskmaskin samt på fronten til oppvaskmaskin.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er ikke kontrollert/vurdert da dette ikke er en del av forskriften.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

Ingen TG3.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med: Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Følgende hvitevarer følger IKKE med: Kombiskap på kjøkkenet, vaskemaskin og fryseboks i boden.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på hovedsoverom
- Lampe over stueområdet
- Høy skoskap i entré
- Hyller i kjellerbod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3264 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for privat strømforbruk. Sameiet har tegnet Norgespris for fjernvarmen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 165,- pr. mnd.
Inkluderer: Á-konto energi (oppvarming og varmtvann), fiberbredbånd fra GlobalConnect, trappevask, vaktmestertjenester, vakthold, snømåking/strøing, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsfond, drift og vedlikehold, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
- Akonto energi bolig: kr. 489,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 285,-
- Felleskost bolig: kr. 2 820,30,-
- Bredbånd: kr. 199,-
- Garasje: kr. 372,-

Kommunale avgifter
inkl. i fellesutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Bredbånd fra GlobalConnect er inkl. i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 462 494,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 849 974,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie , orgnr. 820721802

Om sameiet
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 100 i Oslo kommune.
Sameiet består av 254 seksjoner.

Sameiet består :
1 Næringsseksjon Handel/kontor/servering
2–252 Boligseksjoner Bolig
253 Næringsseksjon Barnehage
254 Næringsseksjon Parkering

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

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, testing av brannalarm og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

Styret skal utrede kostnad for fartsdumper i bakgården for å redusere trafikk og hastighet i bakgården.

Følgende ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15.12.25
Styret gis fullmakt til å besørge ny bom med nøkkel-lås til bakgården.

Aktuelle saker som styret har arbeidet med:
Oppgradering av ladeanlegget i garasjen
Vannmåler
reklamasjoner
Forsikringssaker
Sanering av skjeggkre
Kontainere
Sykkelopprydding
Forskjønning i bakgården
Klagesaker husordensregler
Hensatte gjenstander og innbo

Se årsberetningen for nærmere informasjon.
Årsberetninger med protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese disse nøye.

Tjenesteleveranser til sameiet
Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 6623428.
Bankforbindelse er OBOS-banken.
Pricewaterhousecoopers AS leverer revisjon.
Strømleverandør av fellesstrøm er Entelios AS.
Fjernvarmen kommer fra Hafslund Oslo Celsio AS.
Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.
GlobalConnect AS leverer fiber.
Techem Norge AS utfører måling og avlesning på forbruk av vann og energi.

Renhold av oppgangene utføres av Rene Trapper AS.
Vedlikehold av heisene utføres av Otis AS.
Kontroll av heisene utføres av Norsk heiskontroll AS.
Vedlikehold av elektriske installasjoner utføres av Elektro Experten AS.
Firesafe AS utfører brannsikring og årskontroll med service.
Oslo Tekstilservice AS leverer matter til oppgangene.
Vedlikehold av garasjeporten utføres av Hörmann AS.
Garasjevask utføres av TM Eiendomsservice AS.
Rørleggeravtale med GK Norge AS.
Nova Service AS leverer vaktmestertjenester.
Rein Tek AS leverer vinterdrift som snømåking og strøing.
P-Service AS kontrollerer parkering.
Ås Eiendomsdrift AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
R. Bergersen AS leverer nøkkelbrikker pr. i dag, men KXNG tar nok over også den biten.
KXNG Lås og Sikring AS tar service på dørautomatikk og låssystem.
Nabolagshuset Petersborg leier ut lokaler til styremøter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 258,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 198 199,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 67 501,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling med kullgrill er ikke tillatt. Det er kun adgang til å grille på egen balkong/platting. Det er ikke anledning til å grille på takterrassene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6623428

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 629 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i det moderne og populære Utsiktskvartalet på Ensjø. Ensjø er et område i sterk utvikling, og har de siste årene gjennomgått en betydelig transformasjon fra bilby til boligby. Dette har gjort området til et ettertraktet sted å bo for alt fra unge i etableringsfasen til godt voksne som ønsker en mer praktisk og urban hverdag.

En av de store fordelene med boligen er utsikten fra både balkong og eventuell takterrasse, samt at man bor svært sentralt – men samtidig rolig og tilbaketrukket i et veldrevet sameie og et etablert, trygt nabolag. Nabolaget oppleves som hyggelig og inkluderende, med beboere i alle aldre.

Rett i nærheten finner du et spennende utvalg av kaféer, bakerier og serveringssteder. Blant annet det franske håndverksbakeriet Boulangerie M og den populære kafeen og pizzastedet Safe As Milk. I tillegg ligger Osten Vin og Pizza ved gangbrua over Ensjø T-banestasjon, med et utvidet konsept som inkluderer quizkvelder, afterwork og kaféservering.

Området er omkranset av flere parker og grøntområder, blant annet Tøyenparken, Kampen og nærliggende Tiedemannsparken. Kort vei til Tøyenbadet gir tilgang til et moderne badeanlegg med basseng, sklier og stupetårn, samt flotte rekreasjonsområder. Tøyenparken er oppgradert og fremstår som et levende grøntområde i byen.

Nærområdet har også et godt tilbud av dagligvarebutikker, som Joker på Tiedemannstorget (søndagsåpen), samt Rema 1000, Kiwi og Spar. På Hasle Torg finner du blant annet Vinmonopol, apotek og flere servicetilbud, med kort avstand til Oslo T-bane via Hasle stasjon.

For den treningsglade finnes både SATS og Fresh Fitness innen få minutters gangavstand, i tillegg til et svært godt kollektivtilbud med hyppige avganger. Fra Ensjø T-banestasjon går linje 1, 2, 3 og 4, mens Hasle betjenes av linje 5. Flere busslinjer, samt flybuss, stopper også i nærområdet.

Nabolaget beskrives som trygt og hyggelig, med gode møteplasser og fellesskap. I nærheten ligger også Petersborghuset, et nabolagshus som arrangerer aktiviteter for både barn og voksne, og som kan leies til private sammenkomster.

For turer og rekreasjon er det populære ruter langs Hovinbekken til Hovindammen, eller en spasertur gjennom trehusbebyggelsen på Kampen med mål om Kampen bondegård.

Leiligheten sokner til Hasle skole (1–7 trinn), hvor elever deretter går videre til enten Teglverket skole (1–10 trinn) eller Fyrstikkalléen skole (8–13 trinn), avhengig av skolekrets og kapasitet. Begge er moderne og godt etablerte skoler i nærområdet.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, med kort vei til det beste Oslo har å by på, samtidig som området tilbyr et rolig og hyggelig bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor i henhold til reguleringsbestemmelsene S-4420 vedtatt 17.12.2008. Reguleringsplanen gjelder Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).
For mer informasjon om reguleringsforholdene kan megler kontaktes, eller det kan søkes på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen inneholder mål, plankart, bestemmelser og retningslinjer for utvikling av torg og møteplasser i Oslo. Eiendommen ligger innenfor et område avsatt til etablering av torg/møteplass ved byutvikling.

Oslo kommune vedtok ny kommuneplan 23.09.2015, noe som kan påvirke tidligere vedtatte reguleringsplaner i området.

Pågående plansaker i området:
Ensjøveien 3,5 og 7 - riving av bebyggelse og oppføring av nytt kringkastingshus for NRK - Normannsløkka. Saksnummer: 202604936.
Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8. Saksnummer: 202507134.
Ensjøveien 12 - opparbeidelse av veier tilstøtende felt B11 og B12. Saksnummer: 202514164.
Gladengveien 8 - opparbeidelse av offentlige trafikkområder: gatetun og vei. Saksnummer: 202508806.
Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Saksnummer: 202511886.
Ensjøveien 12 D - bruksendring fra lager og kontor til treningssenter. Saksnummer: 202509097.
Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg. Saksnumer: 202504492.
Ensjøveien 8 - riving av lagerbygg. Saksnummer: 202510564.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/129/100/122:
27.08.2012 - Dokumentnr: 693079 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Joh. H. Andresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2018 - Dokumentnr: 741006 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr; 3292
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 467242 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/17479

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sigurd Hoels vei 17

Nabolaget Ensjø - vurdert av 325 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km

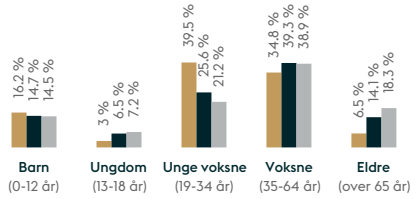
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Normannsløkka barnehage	2 min
Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	5 min
Caltexløkka	6 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	11 min

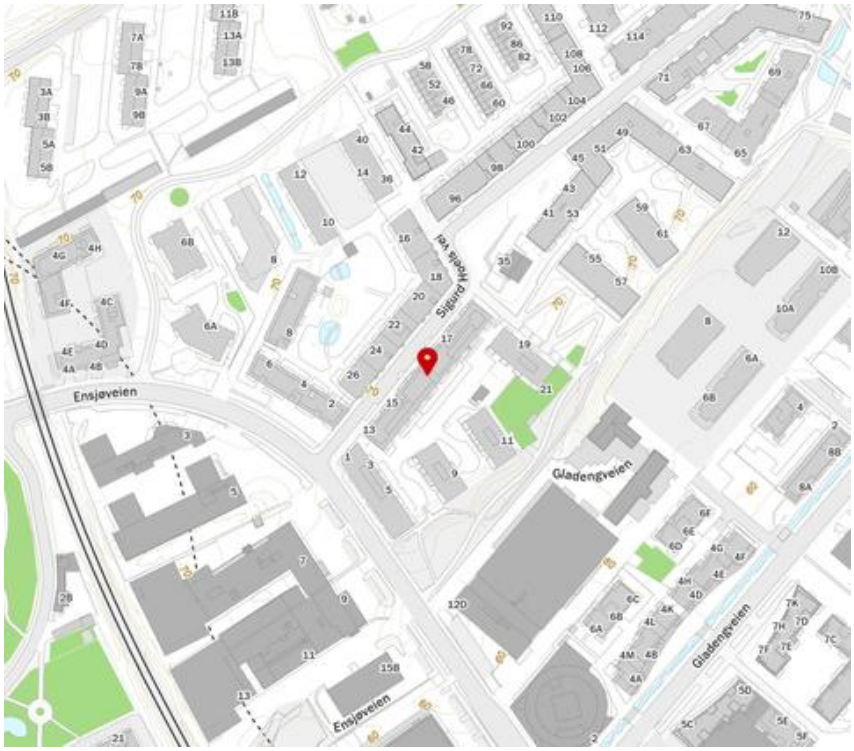
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

SENTRALT GODKJENT

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 100, snr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1860 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TX9905

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, branncelle 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).

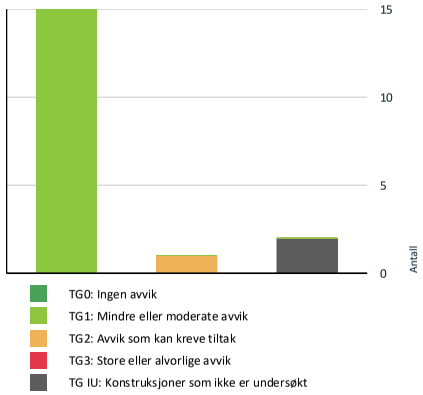
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2018.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder entré, bad, bod, to soverom og stue/kjøkken. Det er adkomst til sydøstvendt overbygget balkong fra stue/kjøkken. Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass med opplegg for el-billader i felles garasjekjeller.

Boligen fremstår i en god generell tilstand med et lavt behov for vedlikehold og oppgraderinger. De fleste undersøkte bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 0 og 1. Det bemerkes at leiligheten bærer preg av normal bruk ut fra alder, med unntak av skade på benkeplate og front på oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Bygningen er oppført i 2018 og vurderes ut fra teknisk forskrift 2010. Siden boligen er av nyere dato har den god isolasjonsevne og energieffektivitet, og er ikke utsatt for vanlige svakheter knyttet til eldre byggeperioder. De tekniske installasjonene er fra byggeåret og har dermed lang forventet gjenværende brukstid før generelle alderssvekkelser gjør seg gjeldende.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) med 3-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med malte betongelementer.
Etasjeskiller er ikke kontrollert/vurdert da dette ikke er en del av forskriften.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2018. Badet er av type prefabrikkert baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 2018.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i rørskapet.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

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

Kontrollert mot mottatte tegninger fra rammesøknad.

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Samsvarserklæring for baderomskabinen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Innfelt downlights i innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er fremvist ferdigattest som forutsetter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom



Sluk i dusjen

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) med 3-lags glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med malte betongelementer.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er ikke kontrollert/vurdert da dette ikke er en del av forskriften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Felles aggregat i bygget er ikke vurdert da dette er en del av fellesanlegget.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp gjennom radiatorer.
Felles varmesentral for bygget vurderes ikke da det er en del av fellesanlegget.

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i boden.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Nytt anlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist for nytt anlegg i 2018. Ingen arbeider etter dette i følge eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 2018.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er registrert skade på benkeplate over oppvaskmaskin samt på fronten til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å montere dampbeskytter på benkeplaten over oppvaskmaskinen for å hindre ytterligere fuktskader.
Skader på benkeplate og front bør utbedres for å unngå forringelse av materialene og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Skade på benkeplaten over oppvaskmaskin



Skade på fronten til oppvaskmaskin

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

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

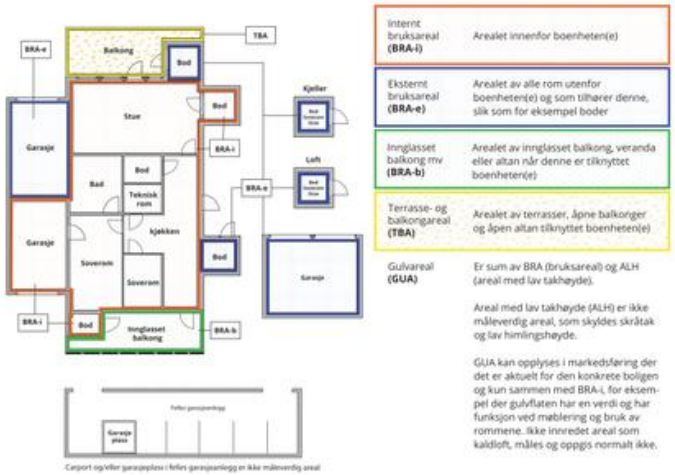
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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.

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er forholdsvis nytt med dokumentasjon og det er ikke påvist visuelle avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Berna Kocak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	100		122	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurd Hoels vei 17

Hjemmelshaver
Kocak Berna

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.07.2015	Tegninger fra rammesøknad	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plan- og bygningsetaten Oslo	28.10.2021	Frdigattest	Gjennomgått		Nei
Elektro Experten	06.03.2018	Samsvarserklæring: - Nytt el-anlegg	Gjennomgått		Nei
Parmarine LTD	24.01.2018	Samsvarserklæring: - Baderomskabiner	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	57			57	11
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**			**11**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Kommentar
Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller. Det er opplegg for el-billader.

Rom (bod 81) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert mot mottatte tegninger fra rammesøknad.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Sigurd Hoels vei 17 , 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TX9905

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Hoels vei 17, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Berna Kocak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6623428
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rens av avtrekksvifter og avløp i regi av sameiet januar 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prefabrikkert baderom fra Parmarine Ltd.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berna Kocak	9578-5999-4-2698486	2026-05-08 20:53:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Alle avtrekksvifter i hele sameiet ble renset i regi av sameiet i 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har vært observert skjeggkre i kjellerområdet for en tid tilbake. Sameiet har derfor lagt ut feller.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kontraktstegning i kjøpsmappe datert 16.11.2015

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Ja

Beskriv: Nærliggende prosjekter: Nrk bygger nytt hovedkontor og boligprosjektet Lenschow.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berna Kocak	2026-05-08

Identifikasjon

Berna Kocak

Signicat

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	27 258,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Olsen, e-post: utsiktskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Marthe Hansen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0049/26 . Vår ref.: 7863-1-122 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	820721802
Seksjonseier:	Kocak, Berna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	122
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 17, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	122
Gnr.	129
Bnr.	100

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6623428.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplassene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr 254. De som har p-plass eier 1/162 av seksjonen, tinglyst med en realkobling mot boligseksjonen. Garasjeseksjonen utgjør et eget tingsrettslig sameie og det er fastsatt egne vedtekter (ligger etter vedtektene til eierseksjonssameiet). Garasjeplassen kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Det innkreves ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste (garasjer, uten dokumenter). Fellesutgifter for garasjeplassen kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann. Det er kvartalsvis avregning. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Techem. Skjema kan lastes ned herifra: http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/. Avregning for el-bilforbruk håndteres av styret. Innkreving skjer via forretningsfører. Kjøper/selger er ansvarlig for å lese av måleren ved eierskifte og sende målerdata til styret. Gjøres ikke dette, vil ny eier være ansvarlig for hele forbruket i avregningsperioden.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 793,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	489,00	
Vedlikeholdsfond	285,00	
Felleskost bolig	2 820,30	
Bredbånd	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

VEDTEKTER for
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter opprinnelige vedtekter fra stiftelsen.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.02.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 100 i Oslo kommune.

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
1	Næringsseksjon	Handel/kontor/servering
2–252	Boligseksjoner	Bolig
253	Næringsseksjon	Barnehage
254	Næringsseksjon	Parkering

Boligseksjonene er heretter i fellesskap omtalt som «bolig» og næringsseksjon 1 og 253 i felleskap som «næring». Næringsseksjon 253 er også omtalt som «barnehagen» og næringsseksjon 254 som «parkering».

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal (terrasser på bakkeplan og terrasse på tak). For leiligheter med balkonger, inngår balkonger i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Næringsseksjonenes tilleggsdeler omfatter egne tekniske rom i kjeller. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører derfor blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg.

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

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.

   Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

   Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

   Installasjoner i strid med ovennevnte kan kreves fjernet av styret. Det gjelder også om installasjonen er etablert før vedtektsendringene i mars 2022. Styret skal gi 3 måneders frist for retting, med mindre installasjonen utgjør en umiddelbar fare eller risiko. Styret kan kreve dagbøter for manglende retting etter 3 måneder, tilsvarende 2 promille av folketrygdens grunnbeløp pr. dag.

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. Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

3-2 Særregler om fellesarealet
Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for henholdsvis bolig- og næring.

1. **Boligseksjonenes særrett:**
   Eierne/brukerne av boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke:

Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

4. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

5. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Endring av

administrasjon for næringsseksjon nr. 254, med mindre Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie velger sitt eget styre.

Parkeringsplasser kan kun overdras eller leies ut slik det fremgår av vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

Sameiet er kjent med at dersom en seksjonseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

5 Boder

Sameiets boder er seksjonert som fellesareal. Styret har oversikt over hvilken bod som tilhører hvilken seksjon.

6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 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. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
   - Inventar
   - utstyr, som toalett, badekar og vasker
   - apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
   - skap, benker, innvendige dører med karmer
   - listverk, skillevegger, tapet
   - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
   - vegg-, gulv- og himlingsplater
   - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
   - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Nærings-seksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.

- Felles takterrasser
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

2. **Næringsseksjon 1 sin særrett:**
   Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:
   - fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

3. **Næringsseksjon 253 (barnehagen) sin særrett:**
   Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:
   - fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.
   - Utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid.

   Utenfor alminnelig åpningstid skal lekearealet være tilgjengelig for bruk for alle eiere og beboere i boligseksjonene.

4. **Næringsseksjon 1 og 253 sin særrett**
   Næringsseksjonene, snr. 1 og snr. 253, skal alene ha rett til å bruke avfallsrom som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene. Avfallsrommet er plassert ved Sigurd Hoels vei 3.

3-3 Fasader

Næring skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp lekeapparater eller andre innretninger til virksomhetens bruk på uteareale og faste skilt og andre profilerings-anordninger på byggets fasade i 1. etasje, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal tas hånd om og bekostes av næringsseksjonen.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre. Styret må ha saklig grunn til å kunne nekte godkjennelse. Vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de harmonerer med byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjennelse med mindre tiltaket faller inn under punkt 10-8-2. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller lignende på utsiden av rekkverket på balkongene.

4 Garasjeanlegg

For næringsseksjon nr. 254, Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie, gjelder egne vedtekter. Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og

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

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

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

9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor av disse, plikter seksjonseieren å sørge for umiddelbare tiltak for å bekjempe spredning. Styret skal informere berørte naboer om eventuelle skadedyrsaker.

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.

2. 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 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5. 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.

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

7. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiets representant. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

3. Kostnader til bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.

4. Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.

5. Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jamfør punkt 3-2, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk.

6. Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jamfør punkt 3-2, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

7. Næringsseksjon snr. 1 og snr. 253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. punkt 3-2-4. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen tar hånd om og betaler alene gebyrer og kostnader i henhold til deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering. Avfallshenting, tilgjengelighet og andre praktiske forhold må samordnes mellom de to seksjonseiere.

8-3 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.

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

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

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

9-2 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.

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal og port inn til garasjen.

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

10. Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

7-2 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. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

7-3 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.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 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 et styremedlem i fellesskap.

10 Årsmøtet

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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 10-2-1.

10-4 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:
   a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
   b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   c. velge styremedlemmer
   d. behandle vederlag til styret

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

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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

1. I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, næringsseksjon 1 har én stemme og næringsseksjon 253 har 12 stemmer (omregnet i henhold til gjennomsnittlig eierbrøk per

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.

10-10 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 seksjonseierne.

10-11 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.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 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.

11-3 Forsikring

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

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

12 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensregler for eiendommen.

boligseksjon), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 254 (parkering) har ikke stemmerett.

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.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
    a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
    b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
    c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
    d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
    e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
    f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
    g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
    h. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
    i. 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.

10-9 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.

VEDTEKTER for
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.03.2022, og erstatter opprinnelige vedtekter fra stiftelsen.

1 Navn
Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 129, bnr. 100, snr 254 i Oslo kommune, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne i henhold til vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

3 Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 254 i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer, til det beste for eierne av sameiet.

4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 6, og har ellers lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve

13 Diverse opplysninger

13-1 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. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 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.

13-4 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.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon eller Nabolagshuset Petersborg kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller eier av Nabolagshuset Petersborg.

7.2 Utleie av p-plass
Plassene kan leies ut sammen med eierseksjon eller Nabolagshuset Petersborg, eller til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller Nabolagshuset Petersborg.

7.3 Strøm
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt stikkontakt for lading av e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som på sameiets felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter målt forbruk eller retningslinjer fastsatt av styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie.

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til eventuelt ordensreglement fastsatt av styret i henhold til punkt 12.

Alle sameiere i snr 254 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameies vedtekter og ordensregler for bruk av kjelleren, og for adkomst til sameiets eiendom.

5 Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken, jf. punkt 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieren kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet i henhold til sameielovens §§ 14 og 15.

6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne. Styret har oversikt over hvilken plass som tilhører hvilken seksjon.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett i henhold til sin sameiebrøk, jfr. punkt 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a. endring av vedtektene,
b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a. at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b. innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 14,
c. endring av punkt 5, punkt 6 og punkt 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10 Styret

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 254 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en eventuell forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.

14 Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne med en lik andel pr. parkeringsplass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a. eiendomsforsikring, jf. punkt 19,
b. kostnader til drift og vedlikehold av sameiets eiendom
c. drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d. andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Se også punkt 7 i vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie skal føre eget avdelingsregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med garasjesameiet (seksjon nr. 254) og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (seksjon nr. 254).

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

15 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier dermed har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7863
TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Ordensregler for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2023

Ordensreglene er en del av vedtektene. Beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles; jamfør eierseksjonslovens § 28. Ved utleie plikter seksjonseier å inkludere disse ordensreglene i kontrakten.

1. Fellesområder som bakgård, inngangspartier, trappeoppganger, kott, garasje og korridorer skal ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne. Det er ikke tillatt å parkere mer enn én bil på hver garasjeplass. MC o.l. kan parkeres bak bilen, så lenge man er innenfor de hvite stripene. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass. Vaktmester vil fjerne hensatte gjenstander for eiers regning. Beboerne plikter å påse at dører, vinduer og balkonger holdes rene og representative. Barnevogner og sykler skal kun parkeres på oppmerkede steder.
2. Avfall skal kildesorteres og legges i respektive avfallsbeholder. Avfall som ikke er papir eller restavfall må bringes til nærmeste miljøstasjon.
3. Ingen beboer skal være til sjenanse for andre beboere uansett tid på døgnet. I tidsrommet 23-08 mandag til lørdag samt hele søndag og andre helligdager, skal det alltid være stille.
    a. Skal det avholdes fest eller lignende må andre beboere meddeles via oppslag i inngangspartiet eller på Vibbo. Det skal uansett være stille etter kl. 23.
    b. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær osv. må ikke foretas ut av vinduer eller fra balkongrekkverk. Blomsterkasser o.l. skal aldri henge på utsiden av balkongrekkverket.
    c. Grilling med kullgrill er ikke tillatt. Det er kun adgang til å grille på egen balkong/platting. Det er ikke anledning til å grille på takterrassene.
    d. Det er ikke tillatt å lufte ut fra leiligheten til fellesgang.
    e. Ved oppussing av leilighet må arbeidet kun utføres på hverdager mellom kl. 08-19 samt kl. 09-15 på lørdager. Banking, bruk av drillbor og lignende skal også avpasses til ovennevnte tidspunkt.
    f. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer inne skal ikke forekomme.
    g. Brukere av takterrassen må vise hensyn til alle naboer. Den skal forlates ren og ryddig.
4. Postkasseskilt er obligatorisk, og skal følge mal på Vibbo. Lapper er ikke tillatt.
5. Ved skade på sameiets eiendom vil den ansvarlige måtte dekke alle kostnader. Hvis beboer oppdager skader, feil eller mangler i leiligheten man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret, eier av leiligheten, vaktmester eller forsikringsselskap).
6. Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.
7. Å lage hull i fasaden på noen som helst måte er ikke tillatt.
8. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.
9. Røykvarslere og sprinklere må ikke tildekkes eller demonteres.
10. Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på alle fellesområder innendørs.
11. Bruk av enhver form for fyrverkeri er forbudt på sameiets eiendom.

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunktet de er gjort kjent for seksjonseierne. Klager på brudd på ordensreglene rettes til styret. Vesentlig mislighold av ordensreglene vil bli påtalt og vil føre til tvangssalg eller utkastelse; jamfør eierseksjonslovens § 38 og 39.

Opplever du som beboer støy, uønsket adferd eller observerer uvedkommende skal du varsle Bomiljøvakten på telefon 22175666.

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET 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:
11. juni 2025 kl. 18:00, Hos OBOS på Oslo K: Freserveien 1, 0195 Oslo..

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger
8. Betalingsløsning for bom til bakgård
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Camilla Skui velges.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 488 000 kr. Beløpet er kun indeksregulert fra fjorårets nivå.

Styrets innstilling

Honorarets størrelse er på nivå med nabosameiene, og reflekterer arbeidsmengden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 488 000 kr

Sak 7

Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger

Forslag fremmet av:
Hanna Sesselja Svare Mikalsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår følgende tilføyelse til ordensreglene, og ber om at forslaget behandles på årsmøtet/sameiermøtet nå i juni.

Nytt punkt, 3 h.
«Røyking på takterrassen, på balkonger, ved inngangsdører til byggene og ut fra vinduer er ikke tillat.»

Begrunnelse:
Røyklukt er til stor sjenanse for de som ikke røyker, og det uutholdelig spesielt på sommeren når man er helt avhengig av å ha vinduer åpne for å få ned innetemperaturen og det siver inn røyklukt. Røyking er vesentlig mer til sjenanse enn kullgrill, og mer helseskadelig. Flere i sameiet har påklaget røyking, og det må være fullt mulig å begrense dette på lik linje med kullgrill.

Forslag til vedtak

Nytt punkt til ordensreglene, 3 h: Røyking på takterrassen, på balkonger, ved inngangsdører til byggene og ut fra vinduer er ikke tillatt.

Sak 8

Betalingsløsning for bom til bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får svært mange henvendelser rundt dette med kjøring i bakgården. Alt fra matlevering til flytting foregår med bil i bakgården. Ofte i høy fart. Dette skaper mange farlige situasjoner og gjør at bakgården ikke blir et hyggelig sted å henge, leke eller spille.

Styret ønsker derfor å innføre et gebyr for å kjøre inn i bakgården. For at dette skal fungere så smidig som mulig må eksisterende bom fjernes og erstattes med en elektrisk bom. Det vil være en kortleser på den nye bommen som man betaler gebyret via.

Gebyret er inntil videre satt til 200 kr pr. passering. Det er tilstrekkelig høyt til å forhindre mesteparten av kjøringen, og tilstrekkelig lavt for at dem som virkelig har et behov allikevel kan kjøre i bakgården.

Det vil uansett ikke være tillatt å parkere i bakgården. Kun lasting/lossing.

Prisen for ny bom med en slik løsning er ca. 150.000 kr inkl. mva. Gebyret på 200 kr pr. passering vil over tid kunne gjøre at bommen blir selvfinansierende.

Kostnaden vil kunne tas over driftsbudsjettet og påvirker ikke felleskostnadene.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Olsen
Styremedlem	Even Haraldstad
Styremedlem	Almir Maksumic

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie
Sameiet består av 254 seksjoner.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820721802, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
129 100

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet 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 PWC.

Forslag til vedtak
Styret sørger for at ny elektrisk bom med integrert betalingsløsning etableres snarest.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre ønsker å fortsette i neste periode.

Roller og kandidater

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

- Cato Olsen

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

- Almir Maksumic
- Even Haraldstad

- Kontroll på brannalarmsystem.
- Service og ettersyn på røykventilasjon.
- Service, ettersyn og lovpålagt kontroll på heiser.

Styret har gjennom året jobbet videre med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler og har blant annet byttet ut serviceleverandør på dørautomatikk. Ny leverandør er KXNG Lås og Sikring AS, og de startet 1. februar 2025. Fra 1. juni 2025 tar for øvrig Nova Service AS over vaktmester-tjenesten. Vi har også fått installert vannmåler på hovedinntaket som et ledd i å senke kostnadene.

Styret beregner at forbedringene i eksisterende driftsavtaler og installasjon av vannmåler vil gi årlige besparelser på over 1 000 000 kr for sameiet.

Informasjon og samhandling med beboere
Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, testing av brannalarm og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

I tillegg har styret besvart over 2.900 direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldings-systemet i Vibbo, samt korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo.

Styreleder har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart mange telefonhenvendelser.

HMS og brannvern
Styret har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til rekkverk på takterrassene. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger, korridorer og trapper er fri for gjenstander.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.1997) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Under virksomheter regnes alle typer selskap uavhengig av størrelse. For å ivareta dette ansvaret, kreves det at alle selskap minst har internkontrollsystemer innen: brannvern, byggherre-forskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene, og jevnlige aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. En eller flere i styret tar rollen som HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

Følgende HMS tiltak er ivaretatt i denne perioden:

- Sjekket at vaktmester- og renholderfirma har yrkesskadeforsikring gjennom sine foretak.
- Gjennomført jevnlige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder, korridorer og oppganger.
- Sameiet har styreansvarforsikring for styrets medlemmer gjennom Tryg forsikring.

Styret vil fortsette med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode ved hjelp av internkontrollsystemet BevarHMS.

Styrets arbeid

Møteledelse
I styreperioden mars 2024 - mai 2025 er det avholdt 10 ordinære styremøter. Styret har behandlet 80 saker og alle møtene er protokollført.

Styret har kun hatt tre medlemmer, og samarbeidet har fungert godt. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp reklamasjoner og forsikringssaker, bygningsmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Styremedlemmer har deltatt på møter med en lang rekke leverandører og rådgivere i løpet av perioden.

Administrasjon
Den administrative ledelse utføres av styrets leder som sammen med styremedlemmene har ansvar for sameiets drift. Styrets rådgiver i OBOS har vært Camilla Skui, som blant annet har gitt styret økonomisk rådgivning.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

Styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med utbygger, og ulike leverandører, for å få god fremdrift og oppfølging på reklamasjoner som går på fellesarealene og andre forhold.

Videre vil vi fortsette med å systematisere rutiner for å opprettholde en forsvarlig forvaltning og god drift av boligselskapet.

På bakgrunn av at bygningene med alle tekniske innretninger snart passerer 7 år, er vi glade for at fjorårets årsmøte vedtok å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet. Når de store kostnadene begynner å komme er det greit å ha et solid fond i bakhånd. Det tok svært lang tid å etablere et kundeforhold hos en fondsforvalter, men fra februar 2025 er vedlikeholdsfondet investert via Nordnets fonds-plattform. Beholdningen er fordelt på ca. 2/3 indeksfond og 1/3 rentefond.

Styret som ble valgt på årsmøtet i 2023 har gjennomgått alle service- og driftsavtalene og reforhandlet, sagt opp og nyetablert en rekke av dem.

Oppfølging på service- og driftsavtaler
Våre bygninger er bygget etter den byggetekniske standarden TEK10 og har dermed relativt omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene.

Det er utført:
- Service og vedlikehold på adgangssystemer
- Kontroll av alle dørmiljøer og nødbatterier.
- Service på sprinkler og VVS.
- Service og filterbytte på ventilasjonssystemene.

dyrehold i leiligheter og røyking på balkonger m.m. De fleste klagesakene har blitt løst i minnelighet.

Beboere har ansvar for å ta hensyn til hverandre og opptre på en måte som ikke er til sjenanse for naboene, og ellers vise alminnelig folkeskikk. Dette har styret måttet minne om ved flere anledninger.

Styret kan ta affære dersom det innkommer skriftlige klager som er saklig begrunnet. Dersom den påklagede ikke respekterer pålegget fra styret, kan det få konsekvenser for boforholdet. Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

- **Hensatte gjenstander og innbo** i sameiets fellesområder - Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler, blomster og andre gjenstander i fellesarealer, korridorer eller på taket av bodene. Dette blant annet av hensyn til brannfaren. Vaktmester og styret må jevnlig transportere bort forlatte ting.

Tjenesteleveranser til sameiet

- Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 6623428.
- Bankforbindelse er OBOS-banken.
- Pricewaterhousecoopers AS leverer revisjon.
- Strømleverandør av fellesstrøm er Entelios AS.
- Fjernvarmen kommer fra Hafslund Oslo Celsio AS.
- Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- GlobalConnect AS leverer fiber.
- Techem Norge AS utfører måling og avlesning på forbruk av vann og energi.
- Renhold av oppgangene utføres av Rene Trapper AS.
- Vedlikehold av heisene utføres av Otis AS.
- Kontroll av heisene utføres av Norsk heiskontroll AS.
- Vedlikehold av elektriske installasjoner utføres av Elektro Experten AS.
- Firesafe AS utfører brannsikring og årskontroll med service.
- Oslo Tekstilservice AS leverer matter til oppgangene.
- Vedlikehold av garasjeporten utføres av Hörmann AS.
- Garasjevask utføres av TM Eiendomsservice AS.
- Rørleggeravtale med GK Norge AS.
- Nova Service AS leverer vaktmestertjenester.
- Rein Tek AS leverer vinterdrift som snømåking og strøing.
- P-Service AS kontrollerer parkering.
- Ås Eiendomsdrift AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
- R. Bergersen AS leverer nøkkelbrikker pr. i dag, men KXNG tar nok over også den biten.
- KXNG Lås og Sikring AS tar service på dørautomatikk og låssystem.
- Nabolagshuset Petersborg leier ut lokaler til styremøter.

Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- **Oppgradering av ladeanlegget i garasjen** – Den desidert mest tidkrevende oppgaven for styret det siste året har vært oppgraderingen av ladeanlegget i garasjen. I korte trekk var styret nødt til å tilby infrastruktur for lading til dem som ikke hadde dette fra før. Siden eksisterende anlegg var gått ut av produksjon var ikke en utvidelse av dette et alternativ. Løsningen ble derfor å oppgradere hele anlegget fra 2016-teknologi til 2025-teknologi. Dette skapte naturlig nok noe misnøye blant dem som hadde ladere fra før, men alt i alt setter styret pris på eiernes forståelse for at vi ikke hadde andre muligheter. Oslo kommune støttet også prosjektet ved å dekke 50% av kostnadene knyttet til ny infrastruktur. Støttebeløpet ble 810.000 kr.

- **Vannmåler** – Styret har sørget for at en vannmåler har blitt etablert på hovedinntaket for vann i sameiet. Kommunen tar vanligvis betalt for vann etter bebygd areal. Vi har relativt store fellesområder, som gjør at vi mistenkte at vår regning var mye høyere enn nødvendig. På sikt skal også alle leiligheter få individuelle vannmålere også for kaldtvann, slik at alt fordeles etter faktisk bruk.

- **Reklamasjoner** på fellesområder – Styret har reklamert på feil og mangler til utbygger. Det jobbes kontinuerlig med både oppfølging og purring på status av reklamasjonen hvor utbedring ikke er gjennomført. Vi har gjennomført en rekke befaringer med takstmann for å dokumentere reklamasjonene. En rekke reklamasjoner er utbedret på bakgrunn av dette, men Skanska har dessverre også avvist en rekke ting. Vår advokat har stevnet Skanska for å komme videre i saken.

- **Forsikringssaker** – Sameiet har hatt seks registrerte forsikringssaker av ulike omfang, fra vannlekkasjer til hærverk i boder. Det påløper en egenandel i forsikringssakene, denne blir satt av forsikringsselskapet i forhold til sakens omfang og karakter. Den enkelte seksjonseier skal som hovedregel selv dekke egenandelen ved skade i egen boenhet, samt i de tilfeller seksjonseier har brutt vedlikeholdsplikten eller på annen måte forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boenheter.

- **Sanering av skjeggkre** – Det har blitt observert skjeggkre i både nr. 11 og 19 det siste året, og forsikringsselskapet har derfor utført bekjempelse vinteren 2025.

- **Kontainere** for blandet avfall – Hver vår blir det utplassert kontainere for blandet avfall. Dette vil på forhånd bli varslet på Vibbo. Våren 2024 ble det utplassert kontainer for blandet avfall. Dessverre fulgte en del av beboerne ikke instruksjonene for hva som kunne legges i kontainerne, og sameiet endte derfor opp med en høyere regning for avfallshåndteringen.

  Styret hadde en tilsvarende utplassering i mai 2025, men det samme skjedde i år. Vi må betale mange titalls tusen i ekstra gebyrer, og det gjør at vi neste vår vil ta en avstemming på Vibbo om vi faktisk skal fortsette med slike kontainere – ettersom regningen blir så utrolig høy.

- **Sykkelopprydding** – Våren 2025 ble det gjennomført en opprydding i eierløse sykler i sykkelrom og bakgård. Dette resulterte i drøyt 15 sykler som ble donert til ER:sykkel – et gjenbruksverksted for sykler.

- **Forskjønning i bakgården** – Vår gartner Bendik har også i denne perioden jobbet for å få bakgården og takterrassene blomstrende og fin.

- **Klagesaker husordensregler** - Styret har mottatt en rekke klager på beboere som har vansker med å overholde husordensreglene. Klagene refererer seg til husbråk, støy og festbråk fra naboleiligheter, feilparkering i garasjen, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid,

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.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Kommentarer til budsjett for 2025

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet 2 168 400 kr til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,3% for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har gått en del ned i 2024, sammenlignet med 2023. Vi forventer at energiprisene vil være noenlunde lik i 2025, og antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi budsjetterer uansett med at energikostnadene vil ligge noe høyere enn i 2024, for å være på den sikre siden.

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

Lån
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etablering av vedlikeholdsfond fra juni 2024.

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 4 396 717 kr.

TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	8 718	13 948
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 718**	**13 948**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	137 328
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 054	-111 488
Forskuddsbetalte kostnader		10 465	4 125
Andre kortsiktige fordringer		0	210
Energiavregning	15	142 165	130 869
Driftskonto OBOS-banken		2 513 215	1 060 853
Sparekonto OBOS-banken		2 399 319	2 868 208
SUM OMLØPSMIDLER		**5 095 217**	**4 090 105**
SUM EIENDELER		**5 103 935**	**4 104 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	4 405 435	3 207 236
SUM EGENKAPITAL		**4 405 435**	**3 207 236**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		211 559	137 328
Leverandørgjeld		482 560	759 489
Annen kortsiktig gjeld	16	4 381	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**698 500**	**896 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 103 935**	**4 104 053**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Cato Olsen Almir Maksumic Even Haraldstad

TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 757 905	9 654 785	10 141 000	10 499 000
Ladeinntekter EL-bil		178 194	117 351	0	0
Andre inntekter	3	9 196	229 260	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 945 296**	**10 001 396**	**10 141 000**	**10 499 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 411	-63 450	-66 270	-68 385
Styrehonorar	5	-471 000	-450 000	-471 000	-488 000
Avskrivninger		-5 230	-1 743	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 125	-21 625	-15 500	-16 120
Forretningsførerhonorar		-341 265	-324 538	-334 000	-350 700
Konsulenthonorar	7	-53 563	-274 540	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 113 801	-2 479 712	-1 682 000	-2 168 400
Forsikringer		-593 273	-515 225	-570 000	-684 000
Kommunale avgifter	9	-2 784 140	-2 386 090	-2 770 000	-3 134 200
Energi/fyring	10	-1 273 641	-1 105 080	-1 685 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-599 388	-599 388	-640 000	-599 388
Andre driftskostnader	11	-1 524 768	-1 449 989	-1 399 066	-1 442 306
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 844 606**	**-9 671 381**	**-9 712 836**	**-10 431 499**
DRIFTSRESULTAT		**1 100 690**	**330 015**	**428 164**	**67 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	97 746	76 731	0	0
Finanskostnader	13	-237	-1 630	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**97 509**	**75 101**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 198 199**	**405 115**	**428 164**	**67 501**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 198 199	405 115		

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 471 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 145, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 688
Stand AS	-16 900
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 563**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-439 450
Drift/vedlikehold VVS	-292 740
Drift/vedlikehold elektro	-110 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 552
Drift/vedlikehold heisanlegg	-310 380
Drift/vedlikehold brannsikring	-474 557
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 076
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-169 904
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 168
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 113 801**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 816 603
Renovasjonsavgift	-967 538
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 784 140**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-575 451
Fjernvarme	-698 190
SUM ENERGI / FYRING	**-1 273 641**

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 bolig	8 619 984
Garasje	679 508
Bredbånd	629 508
Vedlikeholdsfond	612 912
Felleskostnader næring	210 828
Felleskostnader bolig tidligere år	5 165
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 757 905**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	158
Viderefakturert kostnader fra tidligere år	9 039
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 196**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 411
SUM PERSONALKOSTNADER	**-66 411**

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: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-509 778
SUM INNTEKTER	**-509 778**

KOSTNADER

Techem	88 348
Fjernvarme	563 595
SUM KOSTNADER	**651 943**

SUM ENERGIAVREGNING	**142 165**

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.

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-4 381
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 381**

NOTE: 17
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2024	**Endring**	**2023**
Andel bolig	4 076 802	1 091 232	2 985 570
Andel garasje	173 119	48 801	124 318
Andel næring	155 514	58 166	97 348
SUM EGENKAPITAL	4 405 435	1 198 199	3 207 236

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-34 984
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 625
Annen leiekostnad	-119 076
Annet driftsmateriale	-14 311
Vaktmestertjenester	-382 500
Vakthold	-237 455
Renhold ved firmaer	-409 070
Snørydding	-94 953
Andre fremmede tjenester	-99 630
Trykksaker	-712
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 145
Andre kontorkostnader	8
Telefon u/mva	-9 775
Porto	-75
Kontingenter	-4 925
Bank- og kortgebyr	-3 285
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-99 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 524 768**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	95 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 792
Andre renteinntekter	76
SUM FINANSINNTEKTER	**97 746**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-237
SUM FINANSKOSTNADER	**-237**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plantekasser		
Tilgang 2023	15 691	
Avskrevet tidligere år	-1 743	
Avskrevet i år	-5 230	
		8 718
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 718**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 230**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6623428. 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.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

	BO7863	NÆ7863	GA7863	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	9 811 892	241 263	704 750	10 757 905
LADEPUNKT			178 194	178 194
ANDRE INNTEKTER	8 658	448	90	9 196
SUM DRIFTSINNTEKTER	**9 820 550**	**241 711**	**883 034**	**10 945 296**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-60 527	-2 690	-3 194	-66 411
STYREHONORAR	-429 269	-19 076	-22 655	-471 000
AVSKRIVNINGER	-4 968	-262	0	-5 230
REVISJONSHONORAR	-17 217	-908	0	-18 125
FORR.FØRERHONORAR	-314 229	-16 581	-10 455	-341 265
KONSULENTHONORAR	-49 356	-2 604	-1 603	-53 563
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 742 626	-64 208	-306 966	-2 113 801
FORSIKRINGER	-502 502	-17 798	-72 973	-593 273
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 784 140	0	0	-2 784 140
ENERGI / FYRING	-927 973	-34 979	-310 689	-1 273 641
KABEL- / TV-ANLEGG	-599 388	0	0	-599 388
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 389 734	-29 336	-105 698	-1 524 768
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-8 821 929**	**-188 442**	**-834 234**	**-9 844 606**
DRIFTSRESULTAT:	**998 620**	**53 269**	**48 801**	**1 100 690**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	92 849	4 897	0	97 746
FINANSKOSTNADER	-237	0	0	-237
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**92 612**	**4 897**	0	**97 509**
RESULTAT	**1 091 232**	**58 166**	**48 801**	**1 198 199**

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 7863 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET 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: _____

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7863 Årsregnskap 2025, oppdatert note.pdf

Sak 4

Anleggsmidler

Boligselskapet har et anleggsmiddel (blomsterkasse), verdsatt/bokført til 3 487 kr i balansen. Denne er utrangert, og skal avgangsmeldes, slik at det blir fjernet fra balansen til selskapet.

Forslag til vedtak

Anleggsmiddel blomsterkasse avgangsmeldes. Avgangsmelding ivaretas av rådgiver eiendomsforvaltning.

Vedtak

Anleggsmiddel blomsterkasse avgangsmeldes. Avgangsmelding ivaretas av rådgiver eiendomsforvaltning.

Sak 5

Årsmøteinnkalling og saker til behandling

Årsmøteinnkallingen utarbeides i årsmøtemodulen i Styrerommet, herunder saker til behandling og eventuell årsrapport. Revidert årsregnskap med revisjonsberetning må lastes opp i modulen. Alle saker som skal behandles på årsmøtet må være ferdigstilt i årsmøtemodulen, med saksfremstilling, forslag til vedtak og eventuelle vedlegg innen 10.03. Dette for å sikre at innkallingen er klar til utsendelse innenfor lovpålagt frist.

Vedtak

Cato skriver inn saker, styrets arbeid osv. innen fristen. OBOS besørger utsendelse av innkalling.

Sak 6

Innkomne forslag til årsmøte

Det er kun kommet to forslag til årsmøtet.
Det ene går på streng skilting i søppelrommet, og det andre går på sykkelrydding to ganger pr. år - istedenfor én.

Vedtak

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 2. mars 2026

Boligselskap: TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE (7863)
Klokkeslett: 20:00
Sted: Nabolagshuset

Møtedeltagere: Cato Olsen, Mohammad Yassin, Einar Olav Sørå, Almir Maksumic

Signert av: Cato Olsen /s/, Einar Olav Sørå /s/, Almir Maksumic /s/, Mohammad Yassin /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Vedtak

OBOS besørger utsendelse av signeringsoppdrag.

Sak 3

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på 3 379 914 kr som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør 8 628 494 kr.

Forslag til vedtak

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøringer 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene.

Styrehonoraret registreres av styret i Styrerommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styrerommet.

Styremedlemmets navnHonorar i %

Leder Cato Olsen

Styremedlem Almir Maksumic

Styremedlem Einar Olav Sørå

Styremedlem Mohammad Yassin

Notater fra møtet
Styreleder og Almir la frem følgende forslag til fordeling av styrehonorar:

Cato 65%

Almir 20%

Moa 8%

Einar 7%

Einar og Moa fremmet følgende alternativt forslag:

Cato 55%

Almir 20%

Moa 15%

Einar 10%

Det ble gjennomført votering. Forslaget fra styreleder fikk 2 stemmer (Cato og Almir). Motforslaget fra Einar og Moa fikk 2 stemmer (Einar og Moa).

Einar gjorde under behandlingen gjeldende at styreleder er inhabil i saken og derfor ikke kan bruke dobbeltstemme. Styreleder var uenig i dette og viste til eierseksjonsloven § 56 fjerde ledd om at møtelederens stemme er utslagsgivende ved stemmelikhet.

Vedtak
Forslaget fra Cato og Almir ble vedtatt.

Ved stemmelikhet ble styreleders stemme utslagsgivende, jf. eierseksjonsloven § 56 fjerde ledd.

Cato har snakket med forslagsstiller og blitt enig om at forslagene gjennomføres uten å ta det med på årsmøtene.

Sak 7
Gjennomføring av årsmøte

Årsmøtet avholdes fysisk:

23. mars 2026 kl. 18.

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted: OBOS, Standardveien 1

Styret går inn for at Camilla Skui skal lede møtet. Om hun er utilgjengelig tar styreleder møteleder-oppgaven.

Vedtak
Til orientering.

Sak 8
Trykking og forsendelse av årsmøteinnkallingen

Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av heftene med vedlegg. Forretningsfører sørger for digital forsendelse til alle eierne og tilskrivere, og fysisk forsendelse til dem som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Pakking, adressering/konvoluttering og postforsendelse faktureres etter medgått tid.

Vedtak
Vedtatt.

Sak 9
Utsendelse/publisering av protokoller etter årsmøte

Protokoller blir gjort tilgjengelige for eierne på Vibbo.

Vedtak
Vedtatt.

Sak 10
Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet årsmøtet senere vedtar.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 522 000 kr. Beløpet er kun indeksregulert fra fjorårets nivå. Honorarets størrelse er på nivå med nabosameiene, og reflekterer arbeidsmengden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 522 000 kr

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 502 600 kr

✓ **Vedtatt. Benkeforslaget ble tatt opp etter at årsmøtet samtykket til at det kunne fremmes. Begge forslagene ble deretter votert over, og forslag 2 fikk flertall.**

7. Sykkelbokser til leie

Sykkelrommet har for lite kapasitet i forhold til behovet, og styret har derfor sett etter løsninger.

Bikeloop tilbyr relativt kompakte og estetisk pene "sykkelrom" for inntil 10 sykler. En eller flere av disse kan plasseres i bakgården, og beboerne kan da leie fast plass. Nøyaktig plassering kommer vi tilbake til. Leieprisen foreslås til 200 kr pr. måned pr. sykkel.

Prisen pr. sykkelrom er ca. 182.000 kr inkl. frakt og montering. I tillegg kommer utgifter til elektriker.

Se vedlagte brosjyre for mer informasjon. Ladeskinne etableres om det er lett å etablere i forhold til eksisterende strøm.

Investeringen påvirker ikke felleskostnadene, men er tenkt som en selvkost-løsning.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Bedre belysning i bakgården vår

Styret har fått utarbeidet et forslag til ny belysning for å gjøre bakgården vår tryggere. Hovedproblemet i dag er at vi har altfor lite lys og store mørke partier fordi de eksisterende lave lampene står for langt fra hverandre.

Løsningen går ut på å bytte ut flere av dagens lave lamper med fire meter høye lysmaster. Ved å bruke høyere master vil lyset spre seg mye bedre utover bakken og fjerne de mørke sonene. Mange bekymrer seg kanskje for

Protokoll til årsmøte 2026 for TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 820721802
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, hos OBOS: Construction City - Standardveien 1, 0614 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Camilla Skui er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt. Ketil Magnussen og Tone Stokstad Haarr velges som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 21. april 2026

Boligselskap: TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE (7863)
Klokkeslett: 20:00
Sted: Nabolagshuset

Møtedeltagere: Cato Olsen, Svein Olav Andersen, Mohammad Yassin, Einar Olav Sørå, Almir Maksumic

Signert av: Cato Olsen /s/, Einar Olav Sørå /s/, Almir Maksumic /s/, Mohammad Yassin /s/, Svein Olav Andersen /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak
Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak
Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Konstituering

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Cato Olsen

Styremedlem: Almir Maksumic

Styremedlem: Mohammad Yassin

Styremedlem: Einar Sørå

Styremedlem: Svein Olav Andersen

Forslag til vedtak
Til orientering.

Vedtak
Til orientering.

at høyere lamper vil gi plagsomt lys inn i soverom og stuer, men det er lagt stor vekt på å unngå dette. Løsningen er spesielt utarbeidet for å gi en svært liten grad av lysforurensning inn i leilighetene våre.

Budsjettet for oppgraderingen er satt til 500 000 kroner, men beløpet kan fort bli betydelig lavere. Hele tiltaket vil finansieres over sameiets driftsbudsjett. Dette betyr at investeringen i ny belysning ikke vil påvirke felleskostnadene for den enkelte beboer.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Svein Olav Andersen
Einar Olav Sørå

Følgende stilte til valg:
Svein Olav Andersen
Einar Olav Sørå

Styret må påregne å motta noe ordinær post.

Forslag til vedtak

Til orientering.

Vedtak

Til orientering.

Sak 6

Retningslinjer for styrearbeid

Forretningsfører har utarbeidet retningslinjer for styrearbeid, som behandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt, attestasjons- og anvisningsrett.

Det foreslås at styret går gjennom retningslinjene og vedtar at disse skal følges. Styret kan foreta eventuelle endringer der det er hensiktsmessig, men uten å bryte med øvrig regelverk for styreansvar.

Forslag til vedtak

Vedtatt.

Vedtak

Vedtatt.

Vedlegg

1. Retningslinjer for styrearbeid i Utsiktskvartalet.pdf

Sak 7

HMS Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen:

- Brannvern

- Byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid

- Lekeplassutstyr

- Egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene

- Jevnlige aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret er ansvarlig for at det innføres og gjennomføres internkontroll. Styret må også sørge for at internkontrollen kan dokumenteres.

Sak 3

Melding om endring til Brønnøysundregisteret

Selskapet må melde endring av styresammensetningen til Foretaksregisteret/Enhetsregisteret. Skjemaet skal undertegnes av styreleder og styremedlemmer.

Styreleder oppnevnes som kontaktperson jf. side 2 punkt 12.

Forretningsfører sørger for at styret får melding om digital signering via Altinn.

Forslag til vedtak

OBOS sørger for melding til Brønnøysundregistrene.

Vedtak

OBOS sørger for melding til Brønnøysundregistrene.

Sak 4

Fakturabehandling - kontroll og godkjenning

Innkommende fakturaer konteres av OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF AS) før de sendes til styret til kontroll (attestasjon) og godkjennelse.

Forretningsfører kontrollerer at leverandøren er registrert i mva.-registeret. Ut over dette må styret selv må selv påse at fakturaer som kontrolleres og godkjennes for betaling er korrekte i alle henseende.

Kontroll er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Er en faktura kontrollert og godkjent etter sameiets fullmaktsregler, vil OEF AS legge til grunn at selskapet vedkjenner seg den og at de ønsker den betalt. Forretningsfører og revisor henstiller styret å vedta en ordning med 2 underskrifter ved anvisning. Det er naturlig at styrets leder er en av dem som anviser/godkjenner utbetalinger.

Alle i styret har anvisningsrett, og det kreves 2 underskrifter ved alle utbetalinger.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Einar Sørå forblir fakturagodkjenner 1, mens Cato Olsen forblir fakturagodkjenner 2.

Vedtak

Det foreslås at Einar Sørå forblir fakturagodkjenner 1, mens Cato Olsen forblir fakturagodkjenner 2.

Sak 5

Elektronisk kommunikasjon med forretningsfører

Styret har tidligere godkjent at kommunikasjon mellom OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF AS) og styret kan skje elektronisk i form av e-post, og at boligselskapets e-postadresse [utsiktskvartalet@styrerommet.no] benyttes som sameiets e-postadresse. Elektronisk post innkommet til denne e-postkasse anses å ha kommet frem til sameiet.

Postkassen på Styrerommet er å anse som den offisielle elektroniske postadressen.

- Oppfølging av pågående reklamasjonssaker mot leverandører (f.eks. Bergersen og Skanska)
- Oppfølging av vannlekkasjer (inkl. dialog med takstmann der det er aktuelt)
- Videre gjennomgang og oppfølging av Techemmålere
- Oppfølging av ny serviceleverandør på Salto/dørautomatikk (KNOX)
- Avklaringer knyttet til eventuelle balkonger som heller utover (behov for tiltak?)

Dette er ikke en komplett liste over saker som styret må forholde seg til i løpet av et år, så kom gjerne med forslag til flere punkter om dere ser noe som mangler.

Styret fordeler disse og eventuelt andre relevante oppgaver i møtet. Oppgaver kan kombineres og tilpasses den enkelte styremedlems tid, kompetanse og interesse. Det forventes at alle styremedlemmer har én eller flere konkrete ansvarsområder mellom møtene.

Forslag til vedtak

Styret fordeler oppgavene mellom styremedlemmene i tråd med listen over, og justerer ved behov gjennom styreåret.

Fordelingen ble som følger:

Vedtak

Vi bestemmer i utgangspunktet følgende fordeling, men ingenting er låst til én person. Uansett samarbeider vi om det meste, og spør hverandre om det er ting man lurer på.

Grov fordeling:

Cato: Økonomi og administrasjon

Einar: Førstegodkjenner faktura + informasjon til eierne på Vibbo o.l.

Almir: HMS-ansvarlig og heis-påpasser

Svein Olav: Drift, bakgård og fellesarealer

Moa: Tekniske og byggrelaterte saker

Besvarelser av beboerinformasjon skjer etter "den som vet svaret svarer"-prinsippet.

Sak 9

Prinsipper for fordeling av styrehonorar

Årsmøtet har vedtatt et samlet styrehonorar. Fordelingen mellom styremedlemmene for kommende styreår skal gjøres av styret. Erfaring viser at arbeidsbelastningen i praksis er svært ulik, og det er derfor behov for en felles og tydelig forståelse av hvordan honoraret skal fordeles.

For kommende styreår foreslås følgende prinsipper:

- Honoraret skal gjenspeile ansvar og faktisk arbeidsinnsats mellom styremøtene, ikke bare deltakelse på selve møtene.
- Styreleder har det overordnede ansvaret for styrearbeidet, inkludert koordinering, mye av dialogen med forretningsfører, økonomioppfølging, beboerkontakt i mer krevende saker og oppfølging av større

Styret bruker BevarHMS.no som HMS-verktøy.

Forslag til vedtak

Styret går inn for at Almir Maksumic fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

Vedtak

Styret går inn for at Almir Maksumic fungerer som HMS-kontakt i sameiet. Vi bruker BevarHMS som HMS-portal og ønsker å ta i bruk den i større grad fremover.

Sak 8

Oppgavefordeling i styret

For å gjøre styrearbeidet mer forutsigbart og rettferdig, er det behov for å tydeliggjøre hvilke oppgaver som skal løses gjennom styreåret, og hvem som har ansvar for hva. Hensikten er at alle styremedlemmer har klart definerte ansvarsområder mellom møtene, og at arbeidsbelastningen fordeles mer jevnt enn i dag.

Følgende hovedoppgaver foreslås fordelt i møtet:

Økonomi og administrasjon

- Oppfølging av regnskap og budsjett
- Førstegodkjenning av fakturaer
- Endelig kontroll og godkjenning av fakturaer, med ansvar for at betalte fakturaer er korrekte
- Årsrapport, forberedelse av årsmøte, styreprotokoller, oppfølging av vedtak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Overvåking og eventuell iverksettelse av salgspålegg i særskilte saker

Beboerhenvendelser og informasjon

- Besvarelse av epost til styret
- Publisering av informasjon på Vibbo / oppslag i sameiet
- Praktisk oppfølging av enkle beboersaker (f.eks. nøkler, søppel, støy o.l.)

Heis og HMS

- Kontakt med heisleverandør ved feil og service
- Oppfølging av serviceavtaler for heis
- Gjennomføring av jevnlige HMS/vernerunder og oppfølging av avvik

Drift, bakgård og fellesarealer

- Bestilling og organisering av vårrengjøringscontainer (mai)
- Sykkelopprydding (f.eks. i mai og oktober)
- Oppfølging av vaktmester, renhold, vekter og matteservice
- Tiltak for å gjøre bakgården mer trivselsskapende når bommen er på plass

Tekniske og byggrelaterte saker

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 820721802
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 114.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Skui fra OBOS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jim Eijas Roos og Erling Sigurd Strømberg er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

saker/prosjekter. Det er derfor naturlig at styreleder har en klart høyere andel av honoraret enn øvrige styremedlemmer.

- Styremedlemmer som påtar seg tydelige ansvarsområder (for eksempel økonomi, heis/HMS, drift/bakgård, tekniske saker, særskilte beboersaker) bør ha høyere andel enn styremedlemmer med få eller ingen oppgaver.
- Det er ikke tilstrekkelig å ha et ansvarsområde «på papiret». Ved senere fordeling av honorar skal styret legge vekt på i hvilken grad de ulike oppgavene faktisk er blitt fulgt opp og gjennomført innen rimelig tid.
- Styremedlemmer som i praksis kun deltar på styremøter, og ikke tar ansvar for konkrete oppgaver mellom møtene, kan få en lav andel av honoraret.

Praktisk gjennomføring

- Oppgavefordelingen under sak 8 legges til grunn som utgangspunkt.
- Mot slutten av styreåret vurderer styret samlet hvordan oppgavene faktisk har vært fordelt og fulgt opp, og fastsetter en prosentvis fordeling av styrehonoraret i tråd med prinsippene over.
- Alle styremedlemmer kan da begrunne egen innsats ut fra hvilke oppgaver de har hatt og hva som faktisk er utført.

Forslag til vedtak
Styret vedtar prinsippene for honorarfordeling som angitt over, og legger disse til grunn når styrehonoraret for styreåret 2026/2027 senere skal fordeles mellom styremedlemmene.

Vedtak
Det foreslås at vi har en faktisk fordeling på 80% av honoraret i henhold til tildelte oppgaver. 40% til styreleder, og 40% deles likt på resten av styremedlemmene som et utgangspunkt. 20% fordeles etter faktisk innsats på slutten av året.

Forslag til vedtak:
PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny og låsbar bom til bakgården

Sameiet består av 251 leiligheter med over 600 beboere, og bakgården er et viktig fellesområde for trygg ferdsel, lek og opphold. Den åpne, manuelle bommen vi har i dag gjør det vanskelig å begrense unødvendig kjøring, og skaper både slitasje, støy og utrygghet i bakgården.

På vårens årsmøte ble forslaget om bom med betalingsløsning ikke vedtatt. Styret har derfor arbeidet videre med en løsning som begrenser trafikken, ivaretar sikkerheten og samtidig er enkel i bruk for beboerne.

Styret foreslår å erstatte dagens bom med en ny, låsbar bom. Denne kan åpnes med samme nøkkel som brukes til leilighet/postkasse, slik at alle beboere har like enkel tilgang ved behov for inn- og utkjøring. Nødetatene vil ha adgang med egen nøkkel slik at beredskap og liv og helse aldri settes i fare.

All parkering i bakgården vil fortsatt være forbudt. Det vil kun være tillatt med kortvarig, synlig av- og pålessing, for eksempel ved flytting eller levering av store varer.

For å sikre at adkomsten til bakgården alltid er fri, vil det bli skiltet «All stans forbudt» foran bommen. Eventuell ulovlig stans eller parkering vil bli fulgt opp av parkeringsselskapet, slik at utrykning og nødvendig transport ikke hindres.

Ny bom med låsesylinder er priset til om lag 50 000 kroner inkl. mva., under forutsetning av at dagens forankring kan gjenbrukes. Siden ny bom får samme størrelse som dagens, forventes det ingen særskilte tilpasningskostnader.

Styret mener at tiltaket gir bedre sikkerhet for barn og voksne som bruker bakgården, mindre støy og gjennomkjøring i et område som primært er for beboeresamt forutsigbar og rettferdig regulering av bilkjøring, der alle beboere har lik tilgang til nøkkelbasert åpning.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å besørge ny bom med nøkkel-lås til bakgården.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonslovens § 65 har boligselskapet revisjonsplikt, og loven fastslår at det er årsmøtet som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PwC AS, er i ferd med å utløpe som følge av omorganisering internt i PwC, og det innkalles derfor til ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor.

Styret har i denne forbindelse vurdert tilbud fra flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering anbefaler styret at boligselskapet viderefører samarbeidet med PwC gjennom det nyetablerte selskapet **PwC Assurance AS**.

Foreslått kandidat:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org.nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og solid kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det påløper dermed ikke etableringsgebyr.

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7863

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny og låsbar bom til bakgården
5. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7863
TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Sameiet består av 251 leiligheter med over 600 beboere, og bakgården er et viktig fellesområde for trygg ferdsel, lek og opphold. Den åpne, manuelle bommen vi har i dag gjør det vanskelig å begrense unødvendig kjøring, og skaper både slitasje, støy og utrygghet i bakgården.

På vårens årsmøte ble forslaget om bom med betalingsløsning ikke vedtatt. Styret har derfor arbeidet videre med en løsning som begrenser trafikken, ivaretar sikkerheten og samtidig er enkel i bruk for beboerne.

Styret foreslår å erstatte dagens bom med en ny, låsbar bom. Denne kan åpnes med samme nøkkel som brukes til leilighet/postkasse, slik at alle beboere har like enkel tilgang ved behov for inn- og utkjøring. Nødetatene vil ha adgang med egen nøkkel slik at beredskap og liv og helse aldri settes i fare.

All parkering i bakgården vil fortsatt være forbudt. Det vil kun være tillatt med kortvarig, synlig av- og pålessing, for eksempel ved flytting eller levering av store varer.

For å sikre at adkomsten til bakgården alltid er fri, vil det bli skiltet «All stans forbudt» foran bommen. Eventuell ulovlig stans eller parkering vil bli fulgt opp av parkeringsselskapet, slik at utrykning og nødvendig transport ikke hindres.

Ny bom med låsesylinder er priset til om lag 50 000 kroner inkl. mva., under forutsetning av at dagens forankring kan gjenbrukes. Siden ny bom får samme størrelse som dagens, forventes det ingen særskilte tilpasningskostnader.

Styret mener at tiltaket gir bedre sikkerhet for barn og voksne som bruker bakgården, mindre støy og gjennomkjøring i et område som primært er for beboeresamt forutsigbar og rettferdig regulering av bilkjøring, der alle beboere har lik tilgang til nøkkelbasert åpning.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å besørge ny bom med nøkkel-lås til bakgården.

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonslovens § 65 har boligselskapet revisjonsplikt, og loven fastslår at det er årsmøtet som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PwC AS, er i ferd med å utløpe som følge av omorganisering internt i PwC, og det innkalles derfor til ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor.

Styret har i denne forbindelse vurdert tilbud fra flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering anbefaler styret at boligselskapet viderefører samarbeidet med PwC gjennom det nyetablerte selskapet **PwC Assurance AS**.

Foreslått kandidat:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org.nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og solid kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det påløper dermed ikke etableringsgebyr.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jim Eijas Roos og Erling Sigurd Strømberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny og låsbar bom til bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 7863 **Selskapsnavn:** TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Camilla Skui fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jim Eijas Roos og Erling Sigurd Strømberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.

Sak 4 Ny og låsbar bom til bakgården

Styret gis fullmakt til å besørge ny bom med nøkkel-lås til bakgården.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av revisor

PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.

☐ For

☐ Mot

OBOS

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/100 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sigurd Hoels vei 17 0655 OSLO
Fakturamottaker:	Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Ferd As

Kommunale avgifter	NOK 3 476 174,37
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 3 476 174,37

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**868 299,05**	**0,00**	26040000084626024	12044657	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**868 299,05**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Renovasjonsgebyr	1 087 028,05
Vann- og avløpsgebyr	2 389 146,32
Totale avgifter	**3 476 174,37**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/100 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Sigurd Hoels vei 17 0655 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 36 433,04
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Oslobygg KF Postboks 6391 Etterstad 0604 OSLO		
Eiernavn:	Oslobygg KF	Totalt	NOK 36 433,04

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	36 433,04
Totale avgifter	**36 433,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/100 DelNr. 300

Eiendomsadresse:	Sigurd Hoels vei 17 0655 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skanska Bolig As Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO		
Eiernavn:	Skanska Bolig As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2021
	201509618 - 140 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thea Augustson	

Adresse: SIGURD HOELS VEI 1
Tiltakshaver: TIEDEMANNSBYEN DA
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 129/100/0/0
Søker: TAG ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 5 boligbygninger på felt A i Tiedemannsbyen på Ensjø, mottatt 10.10.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509618			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A_PL_X_002	19.10.2015	11/16
Landskapsplan	P01	04.11.2015	11/17
Landskapsplan - nedre del		04.11.2015	11/18
Høyde- og overvannsplan	P03	04.11.2015	11/19
Snitt landskap	S01	04.11.2015	11/20
Gateløp langs Sigurd Hoels vei	O02	19.10.2015	11/22
Plan 2 etasje	E-11	19.10.2015	11/25
Plan 3 etasje	E-12	19.10.2015	11/26
Plan 4 etasje	E-13	19.10.2015	11/27

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-129/100/0/122 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sigurd Hoels vei 17 0655 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kocak Berna Sigurd Hoels Vei 17 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kocak Berna	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan 5 etasje	E-14	19.10.2015	11/28
Plan 6 etasje	E-15	19.10.2015	11/29
Plan 7 etasje	E-16	19.10.2015	11/30
Plan 8 etasje	E-17	19.10.2015	11/31
Fasader bygninger samlet	A_FA_X_001	19.10.2015	11/39
MUA-oversikt			11/44
Snitt - 1	A_SN_X_001	02.11.2016	37/3
Snitt - 2	A_SN_X_002	02.11.2016	37/4
Fasader - Hus A	A_FA_A_001	02.11.2016	37/5
Fasader - Hus B	A_FA_B_001	02.11.2016	37/6
Fasader - Hus C	A_FA_C_001	02.11.2016	37/7
Fasader - Hus D	A_FA_D_001	02.11.2016	37/8
Fasader - Hus E	A_FA_E_001	02.11.2016	37/9
Fasade - samlet	A_FA_X_001	02.11.2016	37/10
Plan 1. etasje	E-10	28.03.2017	44/3
Situasjonsplan	A_PL_X_001	14.09.2017	50/3
Plan, fasader og perspektiv	N-5308	23.02.2016	50/5
Plan og perspektiv	N-5308	23.02.2016	50/6
Utomhusplan	LA_001	21.08.2017	54/3
Etasjeplan U1	E-09	04.11.2020	125/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thea Augustson - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TIEDEMANNSBYEN DA, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO


Vedlegg: E-12
Snitt bolig-nedkjøring-kjeller 1:200
Snitt atkomst bakgård 1:200
Snitt randbebyggelse - kjeller - gårdshus 1:200
Snitt bolig-kjeller-barnehage 1:200
Terrengsnitt B12-L mot FRA
Langsnitt Engerveien - FRA
Langsnitt Engerveien - FRA
Terrengsnitt B12-L mot FRA
Snitt atkomst bakgård 1:200
Snitt bolig-nedkjøring-kjeller 1:200
Snitt randbebyggelse - kjeller - gårdshus 1:200
Snitt bolig-kjeller-barnehage 1:200
Feltgrense
Byggegrenser byggelinje
MERKNAD
Leiligheter uten tilgjengelighet er vist uten snuarealer på plantegningene.
SKANSKA
FERD
TAG arkitekter
Tiedemannsbyen Felt A
ANSVARSOMRÅDE
ARK
Etasjeplan 3
E-12
A


Vedlegg: E-11
Snitt bolig-nedkjøring-kjeller 1:200
Snitt atkomst bakgård 1:200
Snitt randbebyggelse - kjeller - gårdshus 1:200
Snitt bolig-kjeller-barnehage 1:200
Dispensasjon 7
Dispensasjon 6
Dispensasjon 5
Dispensasjon 4
Dispensasjon 3
Dispensasjon 2
Dispensasjon 1
Langsnitt Engerveien - FRA
Langsnitt Engerveien - FRA
Snitt atkomst bakgård 1:200
Snitt bolig-nedkjøring-kjeller 1:200
Snitt randbebyggelse - kjeller - gårdshus 1:200
Snitt bolig-kjeller-barnehage 1:200
Feltgrense
Byggegrenser byggelinje
MERKNAD
Leiligheter uten tilgjengelighet er vist uten snuarealer på plantegningene.
DISPENSASJONER:
§3-5 Dispensasjon 2: Mørk byggmesterfarge, mørkt hallvinge på 11 meter. Gjelder i alle etasjer.
§3-5 Dispensasjon 3: Avstand fra underkant balkong til bunnlag maks 3 meter (Gjelder balkonger på plan 2)
§3-2 Dispensasjon 7: Dispensasjon fra byggegrense/byggelinje (Gjelder trappeoverbygg med Sigurd Hoels vei)
SKANSKA
FERD
TAG arkitekter
Tiedemannsbyen Felt A
ANSVARSOMRÅDE
ARK
Etasjeplan 2
E-11
A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Hansen
SIGURD HOELS VEI 17

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531978
9178590

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20260504 for SIGURD HOELS VEI 17.

GNR. 129 BNR. 100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.2018.

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

8628.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 31 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

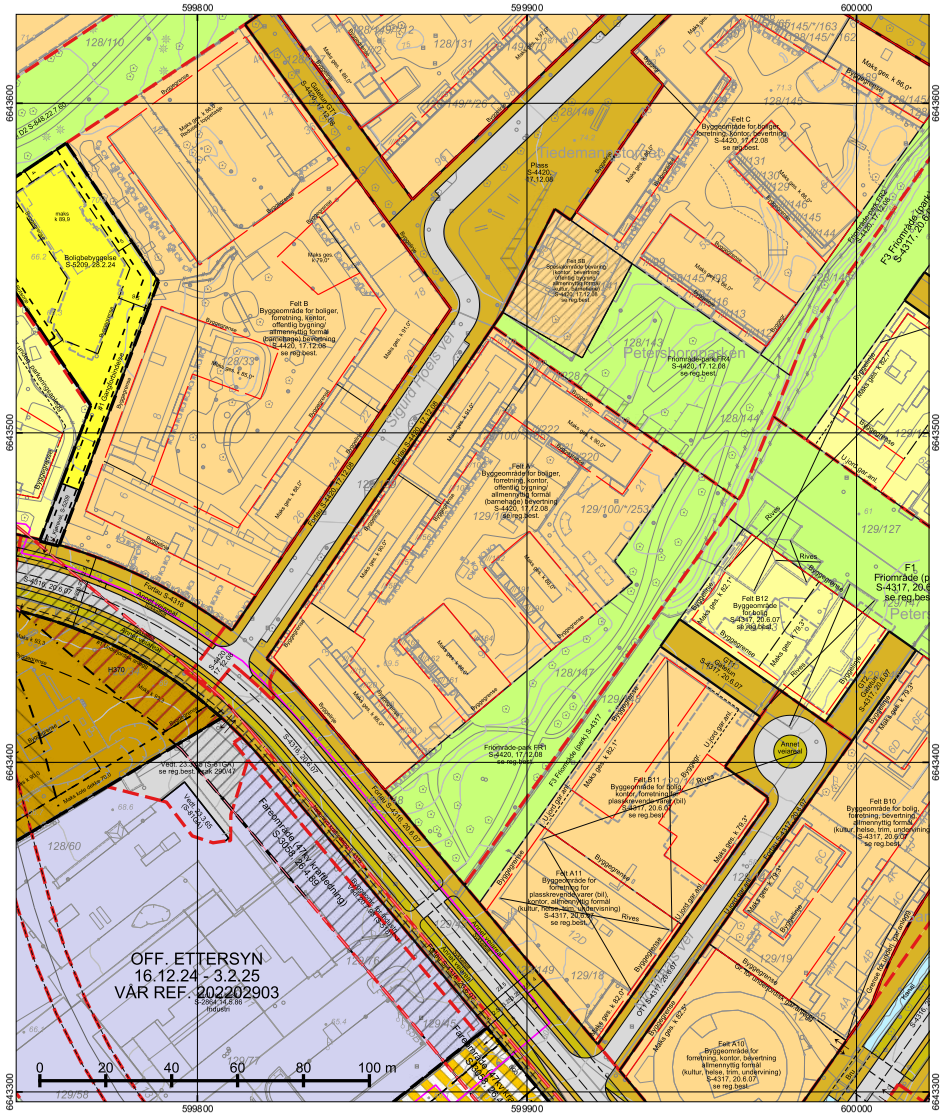


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

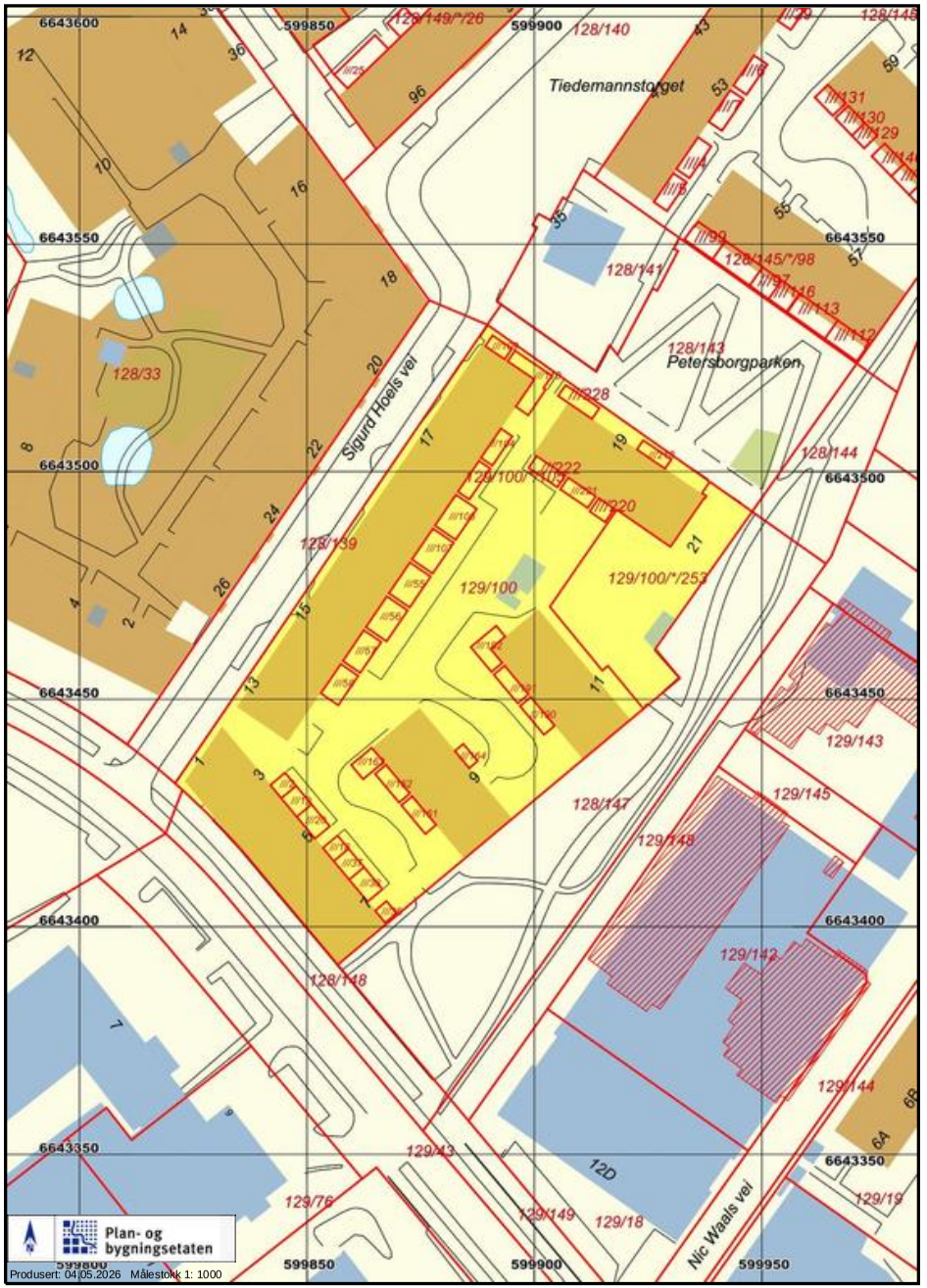
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

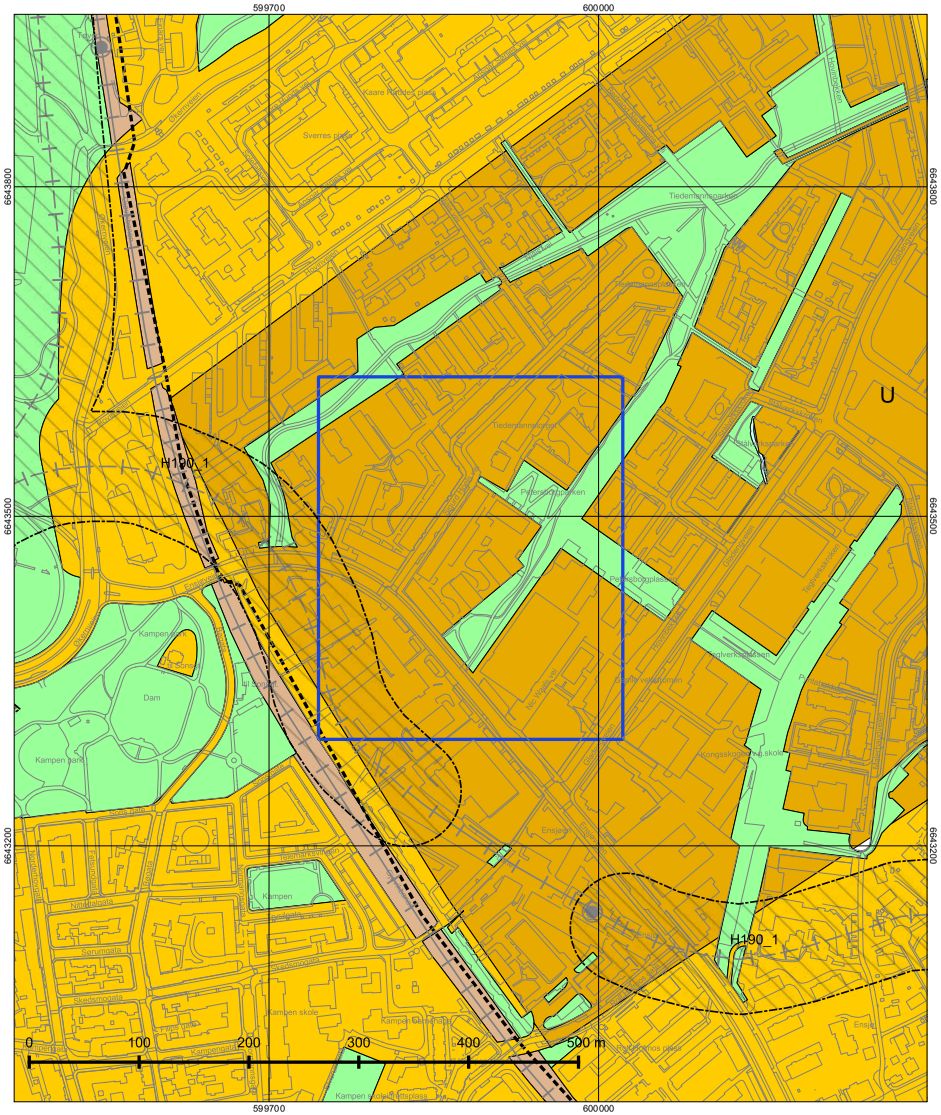
PlottID/Best.nr: 157202/ 86531978
Adresse: Sigurd Hoels vei 17
Gnr/Bnr: 129/100

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157202/86531978
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Sigurd Hoels vei 17 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-4420

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).

Vedtaksdato: 17.12.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200601213
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

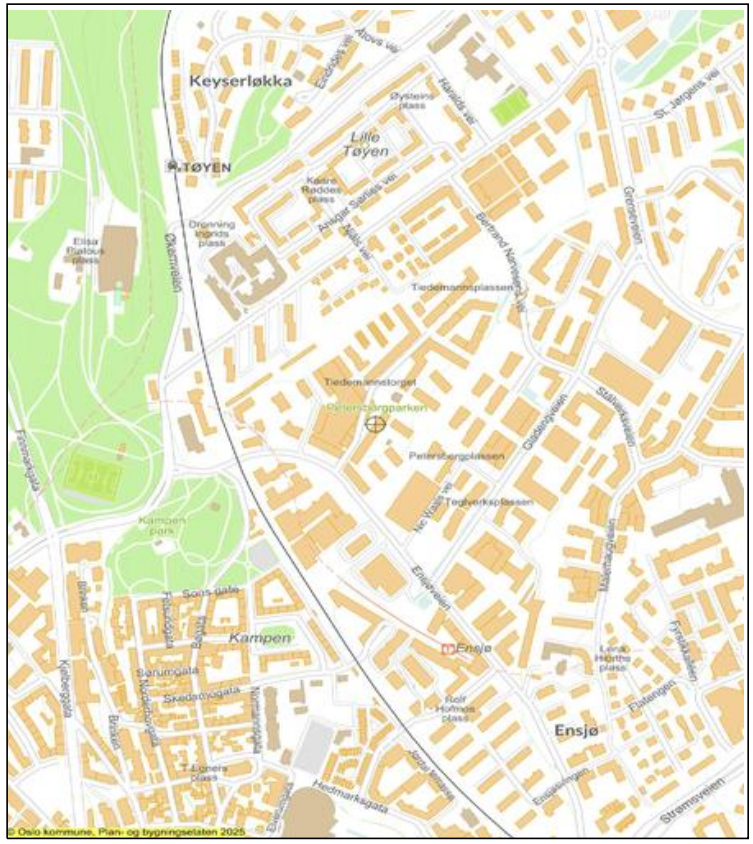
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oversiktskart

Adr.: Sigurd Hoels vei 17
Gnr bnr : 129 / 100

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Hasle



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

en avkjørsel fra felt GT1 til felt D, en avkjørsel fra felt GT2 til felt F, en avkjørsel fra felt GT3 til felt E og en avkjørsel fra felt GT3 til felt C. Varelevering skal være langs fortau i offentlig gate eller på eget område. Varelevering skal ikke forutsette rygging inn fra eller ut på offentlig vei.

3.4 Parkering
Parkering i byggeområdene skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I felt GT1, GT2 og GT3 tillates til sammen inntil 15 plasser på terreng. I felt B, mot Ensjøveien, tillates inntil 15 plasser på terreng. For øvrig skal all parkering på byggeområdene anordnes under bebyggelse eller terreng. Hvis parkering plasseres i sokkeletasjer skal parkering ikke eksponeres i fasader. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan utearealene forholder seg til de offentlig regulerte arealene. Det skal utarbeides takplan som viser takterrasser, takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.

3.6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.7 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 % av BRA av boligene for det enkelte felt. MUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Uteareal på takterrasse og/eller balkong kan medregnes. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.8 Leilighetsfordeling
Det tillates maksimum 30 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større. Kravet til leilighetsfordeling skal normalt oppfylles innenfor det enkelte felt. Ettromsleiligheter tillates ikke. For felt A, C og D er kravet til leilighetsfordeling oppfylt når de tre feltene samlet tilfredsstiller kravet. Bygningsmyndighetene skal da godkjenne fordelingen mellom feltene.

3.9 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse og uterearealer. Bygningene skal i hovedsak ha flate eller tilnærmet flate tak. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni.
På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser. Bebyggelsen skal ha en dybde på maksimalt 14 meter, ikke medregnet balkonger og karnapper. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 17 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Det tillates ikke svalganger. Det er gjort unntak for maksimal dybde for bebyggelse markert med "redusert toppetasje" i felt B, D og F.

Skillet mellom offentlige og private arealer skal være entydig. Private eller felles uterearealer som ligger inntil friområder skal atskilles med vegetasjon (for eksempel hekk), nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat. Gjennom utformingen skal det klart fremgå at offentlige arealer fullt ut er tilgjengelige for allmennheten. Offentlige gater og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Bebyggelse som grenser til regulert offentlig vei eller plass skal ha atkomst/ inngangsparti fra offentlig vei/plass.

3.10 Forurensning
Utendørs støy skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. Til grunn for avbøtende tiltak i felt A, B og G skal det foreligge en

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "TIEDEMANNSFABRIKKEN", ENSJØVEIEN 12 C MED FLERE, GNR. 128 BNR. 4 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200601213 og datert 02.02.2007, revidert 01.04.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage), bevertning (felt A og B)
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C og D)
- byggeområde: bolig (felt E og F)
- byggeområde: bolig, lager (felt G)
- byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt H)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, plass, gatetun (GT1, GT2 og GT3), annet veiareal, sykkelfelt
- friområde: park (FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
- spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, barnehage)) (felt SB)
- fellesområde: felles avkjørsel (FA1 og FA3), annet fellesareal (kjørbar gangvei) (FA2)

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål
Maksimalt bruksareal (BRA) for hele planområdet er BRA = 133 150 m^2 og er nærmere angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Arealer hvor avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom himling og planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Eventuelle parkeringsarealer på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass. Parkeringsarealer som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Innenfor felt B kan det til sammen være inntil 1 900 m^2 BRA næring og av dette inntil 150 m^2 BRA forretning og 100 m^2 BRA bevertning. Innenfor felt A, C og D kan det til sammen være maksimalt 2 600 m^2 BRA næring og av dette inntil 850 m^2 BRA forretning og 700 m^2 BRA bevertning. Det enkelte forretningslokale skal ikke være større enn 100 m^2 BRA. Eventuell(e) bevertningssted(er) skal plasseres mot offentlig plass og/eller mot felt FR4. Eventuelle forretninger og kontorer skal plasseres mot Johan H. Andresens vei, offentlig plass og/eller mot Ensjøveien.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/ byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.
Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.
Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

3.3 Avkjørsler
Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m^2. Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m^2 BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøksparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter.
Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil. Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen. Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborg-parken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass. Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbar gangvei som krysser FR5 frem til felt G. Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m^2. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m^2. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Uteareale ne tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)
Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbar gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jamfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5
Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)
Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging
Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.

Sigurd Hoels vei 17, 0655 OSLO

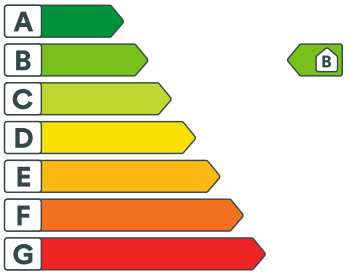
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Sigurd Hoels vei 17, 0655 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296260**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300539393**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **122**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 031 kWh**

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Sigurd Hoels vei 17, 0655 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

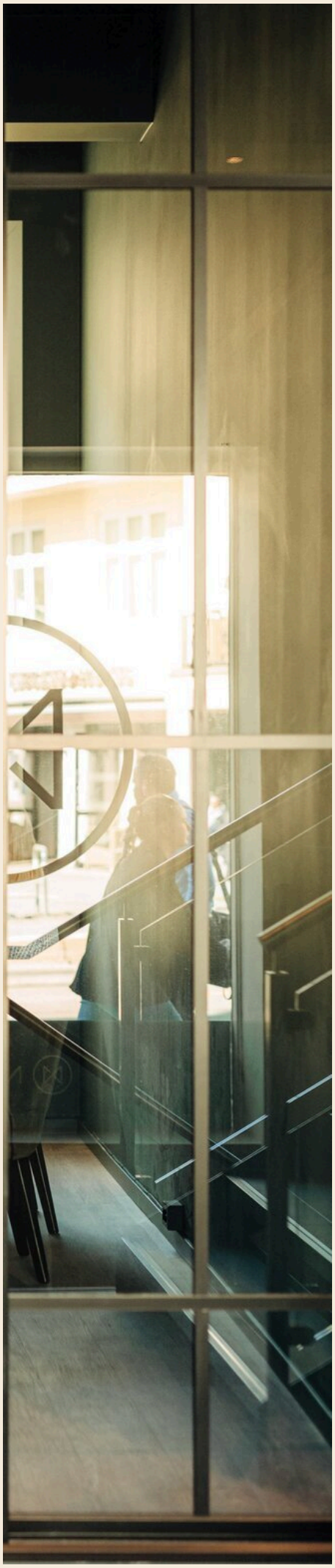
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Hoels vei 17 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 100, snr 122 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623