NORDVIK

Sigurd Hoels vei 106

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sigurd Hoels vei 106

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
66	Vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomført, praktisk og moderne 3-roms med stor og skjermet uteplass. Garasje m/ lader. Barnevennlig og rolig

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 590,-**
Totalpris	**7 688 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 205,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

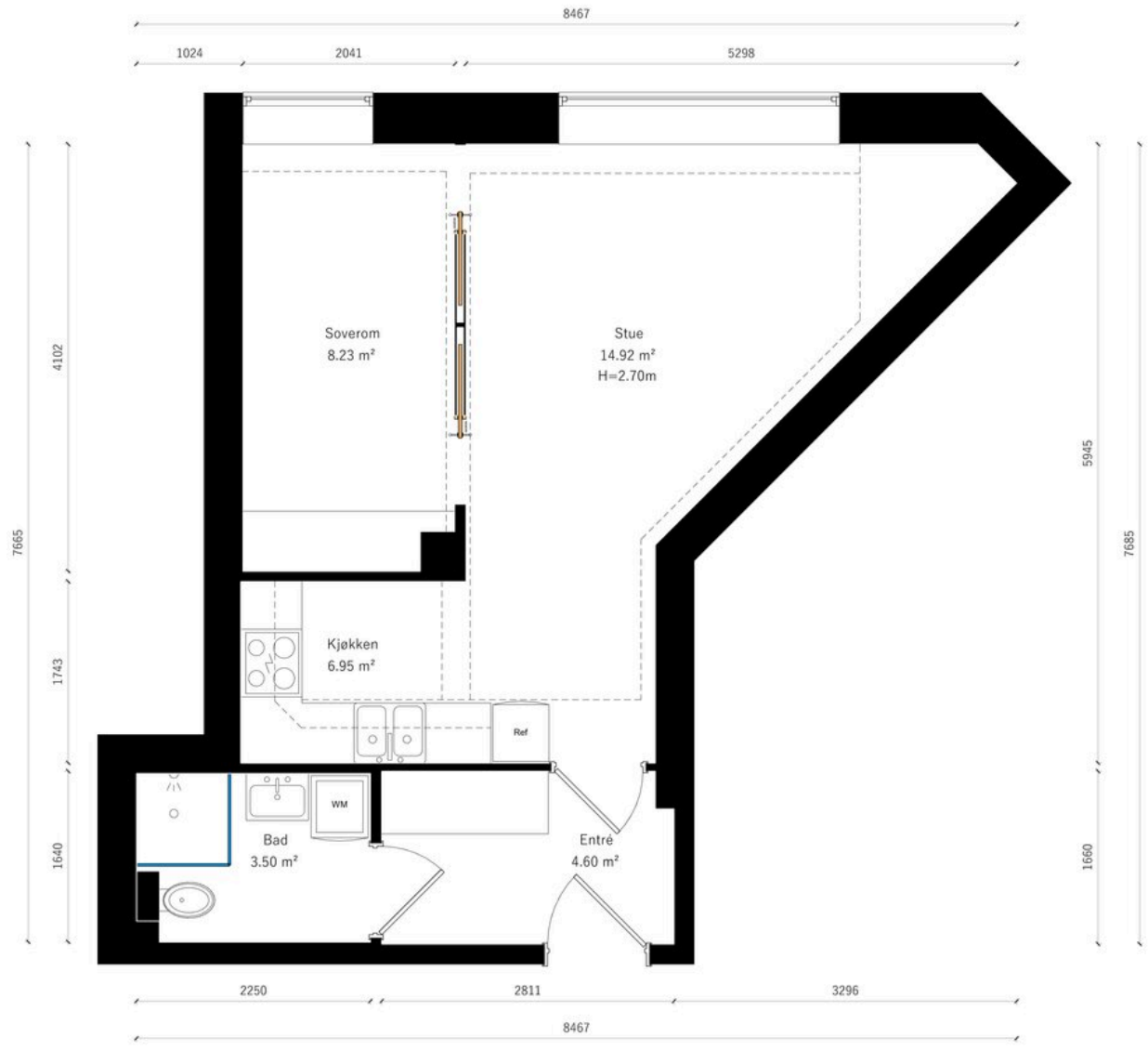
SIGURD HOELS VEI 106
Presentert av Vilde Nadden

Velkommen til denne moderne og utrolig praktiske 3-roms leiligheten fra 2012. Leiligheten ligger usjenert til i første etasje med direkte utgang til uteplass, noe som gir deg følelsen av å bo i rekkehus. Her bor man tilbaketrukket fra bylivet, men samtidig i umiddelbar nærhet til kollektiv transport og butikker. Garasjeplass med lader, medfølger.

Kjellerbod på 6 kvm
Romslig og praktisk baderom
Garasjeplass med lader til ELbil
Hovedsoverom med walk-in closet
Stue med direkte utgang til egen hage
Kort vei til både T-bane, butikker m.m.
Internett og TV er inkludert i felleskostnadene
Skjermet, privat uteplass med ettermiddagssol om sommeren
Barnevennlige omgivelser med kort vei til fine uteområder og lekeplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 83 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert


HELGA
FLATLAND
SÅ
GJOR
VI
SÅ




INCENT VAN GOGH



















DSCF7141





DSCF7138

DSCF7128



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
29-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 106, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 149, snr 128 / Gnr 428, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lija Kwetzinsky
Ingvar Kolbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 701 590,- (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
2012

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, kjøkken/stue, soverom I, soverom II, garderobe og bad.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 16 kvm. Uteplass.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.
Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Solforhold
Selger har oppgitt følgende angående solforhold:
Sola kommer ca. 15.30 og går ned ca. 20.00 midt på sommeren.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, og plassering på uteplass. Interessenter bør alltid undersøke solforhold nøye selv på visning.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og vender i sin helhet mot indre gårdsrom. Planløsningen består av gang, romslig bad, to soverom, stue/kjøkken og garderobe. I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 6 kvm.

Det er sykkelbod nede i garasjen, samt sykkelstativ utenfor terrassen.
Barnevogn kan settes terrassen eller inne i gangen.
Videre har man enkel tilgang til store og flotte uteområder, omtrent rett utenfor døren.

Selgers ord om uteområdet:
"Det er en koselig bakgård med mye hyggelig folk. Det er en lekeplass med mye liv og mange andre barn å leke med. Vi opplever likevel at vår uteplass er skjermet siden ikke lekeplassen er rett utafor. Det at det er bilfritt både i bakgården og på gangveien mot Hasle, gjør området til perfekt for lek, sykling og turer. Bekken som går gjennom tiedemannsparken gjør det frodig og fint. Oslo kommune har en egen satsning på denne parken som en grønn åre i Oslo. Om vinteren er det også gode akeforhold. Nrk flytter til området i 2028, så det kan jo også være et trekkplaster til området.".

Standard
Leiligheten ligger skjermet og praktisk til i barnevennlige omgivelser. Her bor du i en attraktiv 1. etasje med trappefri adkomst og direkte utgang til egen hage, noe som gir en ettertraktet rekkehusfølelse. Hagen og terrassen er omringet av frodige busker som skjermer godt fra innsyn. Det er enkel adkomst fra hagen til fellesområdet med gressplen og lekeplass. Her er det bare å trille inn vognen på terrassen etter en tur ute. Området er helt skjermet fra trafikk og oppleves som trygt.

Dette er en tiltalende 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard. Planløsningen er arealeffektiv, noe som gjør at boligen oppleves som romslig. Det medfølger garasjeplass med elbillader. Heisadkomst til etasjen.

Selgers ord om leiligheten:
" Leiligheten i seg selv er behagelig og enkel å leve i. Vi har hatt stor glede av å kunne trille rett inn på terrassen, og bruker uteplassen mye. Det er behagelig varme i leiligheten hele året. Svalt når det er varmt ute, og jevn varme når det er kaldt ute. Det er godt isolert, så vi hører lite til naboene. Garasjeplassen fungerer veldig godt. Behagelig med heis rett ned i kjelleren hvor det både er bod og garasje. Garasjen er varmet opp hele året, så det gir også god komfort. Vi er i tillegg fornøyde med god planløsning."

ENTRÉ
Det første som møter deg er en svært romslig og innbydende entré, som gir et fint førsteinntrykk av boligen. Entreen er innredet med stor skyvedørsgarderobe som gir godt med lagringsplass.

STUE OG KJØKKEN
Tar man turen videre inn i leiligheten, kommer man til en trivelig og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater mot den grønne uteplassen gir en fin og lun atmosfære. Rommet har god plass til både sofakrok og spisebord. Kjøkkenet er fra Sigdal og har en tidløs og innholdsrik innredning. Kjøkkenet er oppgradert med nye kjøkkenfronter i desember 2024. Det er godt med både benk- og skapplass. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel medfølger. Fra stuen er det utgang til den store markterrassen og hagen som til sammen er på ca. 16 kvm. Terrassen har generøs plass til bord, stoler og grill. På sommeren kan man nyte solen fra ettermiddag til tidlig kveld.

Oppholdsrommet er malt i en behagelig og fin grønnfarge. Det er parkett på gulvet som ble slipt og lakkert i en lys tone i mai 2026.
Tilleggskommentar fra selger: "Vi har laget ladestasjon til robotstøvsugeren under kjøkkenskapet nærmest stua. Sokkelen kan åpnes med hengsler, og det er stikkontakt under benken."

BAD
Fra entréen er det tilgang til baderommet. Badet har lyse, tidsriktige fliser på vegger og grå fliser på gulv. Her er det downlights i himlingen og varme i gulvet. Badet er av god størrelse og er innredet med stor servant over innredning med skuffer, speil med integrert belysning, vegghengt wc, samt dusjhjørne med innsvingbare dører. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin (medfølger ikke).
Stoppekran er i gangen, bak lukene over/bak kommoden.

SOVEROM I OG II
Videre har leiligheten 2 soverom. Hovedsoverommet er av rikelig størrelse og har god plass til dobbeltseng. Herfra er det tilgang til omkledningsrom/bod med gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har også direkte utgang til terrassen. Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet er smalere enn 2 meter i bredden, men man kan ha dobbeltseng på langs (altså kortsiden av sengen mot korteste veggen på rommet). Konferer med megler for mer informasjon.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

VENTILASJON
- Balansert ventilasjon.

EL-ANLEGG
- Automatsikringer.
- Innvendig sikringsskap er i garderobeskapet vårt.
- Felles sikringsskap med hovedbryter til vår leilighet er i kjelleren.

RØR
- Vannrør av materialtype rør-i-rør system.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Parkering
- Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg.
- Elbillader: Det er montert en Tesla-lader, av type "Mobil ladekabel" som kobles via en "Tesla Blå 32A gen2 adapter" til en industri-stikkontakt i veggen. Dette var standard da laderen ble installert i 2013. Denne typen adapter til 32A støpsel i veggen er ikke lengre standard når man installerer i dag, men den fungerer godt til alle typer biler. Den lader fort og i følge Tesla kan man "oppnå opptil 48 km rekkevidde per time". Det er denne laderen: https://shop.tesla.com/no_no/product/mobil-ladekabel. Strømmen som brukes kommer rett på strømregninga vår.
- Garasjeplassen ligger i Tiedemandsbyen Hagekvartal Garasjesameie, gnr 428, bnr 1, ideell 69/24382 + 69/24382.
- Det blir sendt egen faktura på felleskostnader på garasjeplassen. Disse felleskostnadene er for tiden på ca. 690,- per kvartal (altså ca. 230,- per måned). Opplysning gitt av selger.
- Ved salg av garasje tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes meglerkontoret og må belastes selger.
- Garasje-styret skal informeres på forhånd dersom garasjen skal leies ut mer enn en måned.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. desember 2023.
- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? SVAR: Ja. Beskriv: - Gulvet ble slipt i mai 2026, av Ekko parkettsliperi. - vi skiftet kjøkkenfronter i desember 2024. Det er et kjøkken fra
Sigdal. - vi malte vegger og tak i gang og stue/kjøkken sommeren 2024. - vi satte inn garderobeskap desember 2023

H-nummer: H0103
Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Tilleggsinformasjon:
- Krana på terrassen har ikke virket i år. Selger har kontaktet vaktmester som er på saken.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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.

- Boligblokk med bærende konstruksjoner.
- Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur
- Flat takkonstruksjon.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.
- Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012
- En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass
- terrassedører fra 2012.
- Utgang fra stue og soverom til en platting på ca. 16m2

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Dører: Terrassedører tar i terskel. Det anbefales å

kontrollere og justere hengsler og dørblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje. Tiltak: Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.
- Ventilasjon: Det er ukjent om det er utført rens/service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter

- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard. Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.

- Overflater vegger og himling på bad: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Det er påvist sprekker i fliser. Fjerne og erstatte den sprukne flisen. Kontrollere om membranen bak flisen er intakt. Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang. Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

- Overflater gulv på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Ventilasjon på bad: Det er ukjent om det er utført service på det ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god
funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter. Manglende forsert avtrekk på bad kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir økt risiko for mugg- og soppdannelse. Dette kan skadebygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima, som igjen kan påvirke helsen negativt – særlig for personer med astma, allergier eller annen sensitivitet. Itillegg kan fuktproblemer medføre ubehagelig lukt og behov for kostbare utbedringer.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese igjennom hele tilstandsrapporten før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Hvit sittebenk og grønn hylle ved spiseplass.

Dette medfølger ikke:
- Stringhyller på soverom og stue/kjøkken.
- Stringhylle i gang.
- Taklampe over kjøkkenbord.
- Vegglampe i stue.
- Vaskemaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. 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.

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Boligselskapet avregner faktisk forbruk av varmtvann og fyring. Avregningen foretas av Lyse hver måned. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Lyse. Ta kontakt ved Lyse for skjema.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Ca. 450,- i snitt i måneden til vannbåren varme og varmtvann + ca. 1000,- i strøm (inkludert elbil-lading).

Varmtvann og oppvarming fra vannbåren varme blir altså avregnet etter faktisk forbruk, og fakturert selger per måned.
Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 205,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet tv/internett, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, gartner på fellesområder, drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Bredbånd: 199,-
Abonnement, porttelefon/adgangskontroll: 12,-
Felleskostnader: 3 465,-
Kabel-tv: 299,-
TOTALT 3975,-

I tillegg tilkommer kr. 690,- for garasje pr. kvartal (230,- per måned).
Felleskostnad garasje betales kvartalsvis.

Men legger man de kostnadene sammen og beregner totale felleskostnader per måned blir det altså 4205,- per måned.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Alarm
- Kabel-tv
- Strømkostnader

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett med produktet Frihet L fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Informasjon oppgitt av styreleder på mail.

Sameiet

Navn og orgnr.
TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1, orgnr. 912032906

Om sameiet
- Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912032906, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Sameiet består av 177 seksjoner, 174 leiligheter og 3 næringsseksjoner.
- Egen hjemmeside: www.hagekvartalet.no.
- Selskapet eier 3517/487764 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Garasjesameie, og 83,25 % av Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.
- Styret samarbeider tett med Tiedemannsbyen Hage kvartalet Garasjesameie, Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie og Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 2 (25 rekkehusleiligheter).
- Vaktmester: Espen Lie Eiendomsservice.
- Alle beboere har tilgang til sin egen boligperm på internett. Se hjemmesiden for mer informasjon.
- Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets årsrapport:
- Garasjesameiets drift er driftet i fellesskap mellom sameie 1(blokkene) og sameie2(rekkehusene), basert på prosentuelt økonomisk ansvar. Garasjesameiet er hele underetasjen under bakgården og begge sameiene (1 og 2), og inkluderer 160 p-plasser i garasjen, sykkelrom, boder, fellesganger, tekniske rom med elektrisk og alt røropplegg for sprinklersentral samt fjernvarmesentral/varmt og kaldt vann til radiatorer og vanlig tappevann og brannvarsleranlegg og grunnvannspumper. Utgifter relatert til p-plass er en del av dette, men majoriteten av garasjesameiets kostnader er relatert til infrastrukturen. I 2024 har det vært mindre utgifter til rørlegger arbeid med grunnpumper og oppvarming.
- Utomhussameiet er i all hovedsak bakgården og er driftet i fellesskap av sameie 1 og 2, basert på prosentuelt økonomisk ansvar. Utomhussameiet har også i tillegg økonomisk ansvar for videoovervåking i byggene og renovasjon samt containerservice vår og høst. I 2024 ble

det startet å bytte ut alle utelamper til LED. Arbeidet fortsette i 2025. Økonomisk ble dette finansiert som en ekstrapost i 2024 for sameie1 og 2.
- Utbygging av nye boliger i området fortsetter og det medfører støyende arbeid. Styret har løpende hatt dialog med ansvarlig for utbyggingen av nærmeste prosjekt, Lumanders Hage i regi av OBOS. Utbyggingen av Lumanders Hage i Ensjøveien 8-12 startet 1. kvartal 2021 og var planlagt ferdig i løpet av utgangen av 2023, men arbeidet fortsetter inn i år 2025.
- Systemet UNLOC har er endret navn til OBOS Nøkkel. Det er mulig å laste ned en app med elektronisk nøkkel på telefonen som kan benyttes for å åpne de fleste hoveddørene.
- Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie har godkjent på tidligere årsmøte at styret kan bestille og få montert videokameraer med opptak, regulert av strenge regler fra norske myndigheter. Disse er montert slik at det er kameraovervåking i garasjen og i alle felles innganger fra garasjen til heisene samt bodene i sameie 1. Videoovervåkningen lagres slik at alle uregelmessigheter kan avspilles og overleveres politiet.
- Det må ikke monteres vifte med egen avtrekksmotor. Husk at ventilator med egen motorvifte ødelegger ventilasjonen for øvrige leiligheter i samme oppgang.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.
Megler har ikke mottatt innkalling til årsmøte 2026.

Informasjon fra styreleder den 29. mai 2026:
"- Det har ikke vært vedtak ennå om endring av husleie.
- Ingen spesielle planer om større oppgraderinger.
- Det er ikke fastsatt dato for årsmøte eller agenda.
- Tv og internett er produktet Frihet L fra Telenor."

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ved eierskifte skal meldes skriftlig til sameiets forrentingsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 906,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2024 var på kr. 2 331 017
Årsresultat pr. 31.12.2024 var kr. -775 131
Årsregnskapet for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjett for 2025: 1 072 000,-
Vi har ikke mottatt regnskap for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvalig på balkong/takterrasse.

Utdrag fra vedtektene:
- Eiendommen gnr. 128 bnr 131 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie.

- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet i Utomhussameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg 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.

(3) 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.

(4) Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

(5) Styret har ansvar for at fellesareal holdes forsvarlig ved like. I den grad utvendig fellesareal er felles med Tiedemannsbyen 2 Sameie, faller vedlikeholdsansvaret for dette til styret i Utomhussameiet. (6) 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.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. (8) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet. Hunder skal holdes i bånd.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6597178

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 kvm (Eiertomt)
Store og flotte fellesarealer med gressplen, beplantning, lekeplasser og felles sittegrupper. Gården er helt skjermet fra trafikk og oppleves som trygg.

Eiendommen gnr. 128 bnr 131 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie.

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 ligger i rolige og grønne omgivelser i Tiedemannsfabrikken på Ensjø. Området har de siste årene vært gjennom en omfattende transformasjon fra bilby til boligby, og fremstår i dag som en moderne og attraktiv bydel i sterk vekst. Store deler av utbyggingen er allerede ferdigstilt, med nye boliger, arbeidsplasser, parker, skoler, barnehager og butikker som har gitt området et levende og urbant preg. Ensjø har på kort tid gått fra å være et industri- og bilområde til å bli et populært boligområde med lyse fremtidsutsikter.

Rett ved leiligheten ligger Tiedemannstorget med bakeriet og serveringsstedet Boulangerie M, kjent for franske surdeigsbrød, håndverksbakst og pizza på italiensk bunn. Området byr også på flere spisesteder, blant annet Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem og Pizza Bakeren i Gladengveien, samt Baker Hansen på Hasle Torg.

Det er flere dagligvarebutikker i nabolaget, inkludert søndagsåpen Joker på Tiedemannstorget, samt Rema 1000 og Kiwi både i Gladengveien og Hovinveien.

Tiedemannsfabrikken er kjent for sitt grønne og barnevennlige miljø med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotball- og basketballbane samt skøytebane. I tillegg er det kort vei til Kampen park, idrettsanleggene på Jordal og det planlagte sentrum for Ensjøbyen.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av handel og service. På Tøyen Torg finner du puber, restauranter og butikker, mens Hasle Torg byr på Vinmonopolet, nabolagsbaren LUN, apotek og mer. Et annet populært møtested er Vinslottet – Vinmonopolets tidligere tapperi, nå transformert til boliger og næringslokaler med gastropub, kafé og frisør i første etasje.

Kommunikasjonsmulighetene er meget gode. Ensjø T-banestasjon ligger bare noen minutters gange unna og betjener linje 1, 2, 3 og 4, med kun fem minutter til Oslo S. Hasle stasjon (linje 5) er også i nærheten, og i Grenseveien går både 21- og 28-bussen, i tillegg til Flybussen.

Det er kort vei til fritidstilbud som lekeplasser, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Sats har avdelinger både på Hasle og Kampen, og Fresh Fitness ligger på Ensjø. Gangavstand til Jordal Amfi, Valle Hovin, Tøyenparken og det nye Tøyenbadet gir ytterligere tilbud for sport og rekreasjon.

Med kort avstand til sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner har du tilgang til hele byens kultur-, service- og utelivstilbud, samtidig som du bor rolig og tilbaketrukket.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.09.2022.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig innvendig bod/tek.rom benyttes i dag som omkledningsrom, men det er ikke dokumentert at søknad/godkjenning for denne endringen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten er søknadspliktig, men det er ikke søkt kommunen. Etter nye arealbegrep for noen år siden går allikevel arealet under bra-i i tilstandsrapporten fra takstmann. Det tas forbehold om at boligen selges slik den er, og at evt. søknad om endringer/pålegg er kjøpers ansvar. Selger har ikke gjort noen endringer vedr. dette, og boligen var slik da de kjøpte den.

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 bygeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning etter bestemmelsene i S-4420, datert 17.12.08. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
Njåls vei 20 - riving og gjenoppføring av inngangsparti
Saksnummer 2026/01501 - Byggesak
Formålet med ltaket er å rive eksisterende inngangspar og oppføre et ny inngangsparpå samme sted, med samme fotavtrykk og ytre dimensjoner som dagens løsning.

Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn
Oppføring av bygg for NRK.
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak. Mottatt sak: 22.02.2022 Denne saken fortsetter i sak 2025/06870

NRK flytter hovedkontoret fra Marienlyst til Normannsløkka på Ensjø i Oslo, med planlagt ferdigstillelse rundt 2029-2030. Det nye, moderne mediebygget skal huse ca. 3000 ansatte og utgjør en betydelig del av områdeutviklingen på Ensjø. Rivingen av eksisterende bygg på tomten startet høsten 2025.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/128/149/128:
13.11.2012 - Dokumentnr: 959788 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 959788 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 959788 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 959788 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2012 - Dokumentnr: 959788 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:149
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2026 - Dokumentnr: 570862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.11.2012 - Dokumentnr: 1001768 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 128
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 77/12660

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** - KAN SLETTES VED BETALING AV FAKTURA ETTER BUDAKSPET, GI BESKJED HVIS ØNSKELIG kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører , kostpris. Mulig forretningsfører også tar et gebyr for eierskifte av garasje kr. 6 725,-
Foto - Pris varierer basert på ønsket pakke og fotograf kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører - Selger betaler kostpris fra forretningsfører. Pris kan variere noe kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 128 650,- 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 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Sigurd Hoels vei 106

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	12 min 🚶 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Valle Hovin videregående skole		17 min 🚶
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 🚶 1.4 km

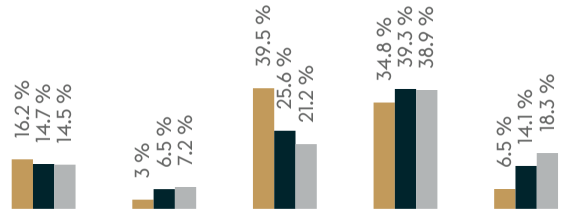
Offentlig transport

Ensjø T	Linje 5N, FB5B	6 min 🚶 0.5 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 🚶 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.8 km
Sofienberg	Linje 17	19 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.9 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage (1-5 å...	54 barn	2 min 🚶 0.1 km
Petersborg barnehage (0-5 år)	54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 barn	4 min 🚶 0.3 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

Lille tøyen	5 min
Kampen park	7 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
SATS Hasle	10 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sigurd Hoels vei 106, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 149, snr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3624 **Eiendomsverdi ref nr:** OT2000

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2012.

Utgang fra stue og soverom til en platting på ca. 16m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Fronter fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

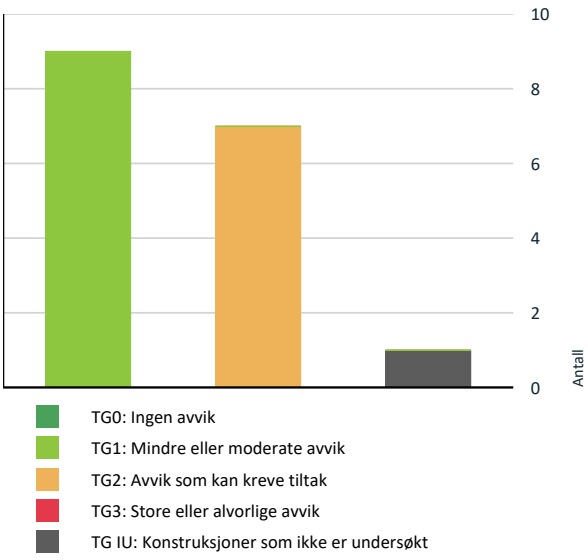
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2012

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedører fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedører tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Konsekvens:
Forholdet gir redusert brukskomfort og kan føre til økt slitasje på dør, terskel og beslag. Over tid kan dette øke risikoen for utettheter, luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for bygningsdelen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer alvorlig funksjonssvikt

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og justere hengsler og dørblad. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør årsaken undersøkes nærmere, herunder kontroll av terskel, karm og underliggende konstruksjon. Utbedring kan omfatte justering, utskifting av beslag eller lokal reparasjon/utskifting av terskel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue og soverom til en platting på ca. 16m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2010

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Sprukket flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført service på det ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende forsert avtrekk på bad kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir økt risiko for mugg- og soppdannelse. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima, som igjen kan påvirke helsen negativt – særlig for personer med astma, allergier eller annen sensitivitet. I tillegg kan fuktproblemer medføre ubehagelig lukt og behov for kostbare utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av

fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Fronter fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent om det er utført rens/service på det balanserte ventilasjonsanlegget de siste 5 årene. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å sikre god funksjon, energieffektivitet og inneklima. Manglende vedlikehold kan medføre redusert ytelse og økt slitasje på komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre optimal funksjon, energieffektivitet og godt inneklima, anbefales det at anlegget gjennomgår service og kontroll av komponenter. Dette inkluderer blant annet rengjøring av aggregat, kontroll av filter, vifter og innstillinger. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde anleggets levetid og ytelse.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei har skjedd 1 gang siden vi flyttet inn

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

Nei

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	77			77	16
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**16**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ingvar Kolbjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	149	0	128	2811.8 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Sigurd Hoels vei 106

Hjemmelshaver
Kolbjørnsen Ingvar, Kwetzinsky-Stetzenkow Lija Von

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
77 / 12660

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 811,8 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Nye kjøkkenfronter 2024. Dokumentasjon foreligger
Ny klesskapseksjon 2023. Dokumentasjon foreligger
Malt stue og gang innvendig 2024
Beiset terrasse 2026

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/OT2000

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lija von Kwetzinsky-S	9578-5999-4-4067265	2026-05-31 21:29:41
Ingvar Kolbjørnsen	9578-5999-4-1944598	2026-05-31 21:33:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
31. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Hoels vei 106, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Lija Kwetzinsky, Ingvar Kolbjørnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

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: Borettslag
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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?

Nei

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.

Nei

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? 77 kvm. Takstrapport fra 2023

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: - Gulvet ble slipt i mai 2026, av Ekko parkettsliperi. - vi skiftet kjøkkenfronter i desember 2024. Det er et kjøkken fra Sigdal. - vi malte vegger og tak i gang og stue/kjøkken sommeren 2024. - vi satte inn garderobeskap desember 2023

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingvar Kolbjørnsen	**2026-05-31**	**Lija von Kwetzinsky-S**	**2026-05-31**

Identifikasjon

Ingvar Kolbjørnsen

Identifikasjon

Lija von Kwetzinsky-S

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0127/26 . Vår ref.: 7145-1-128 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1
Organisasjonsnr:	912032906
Seksjonseier:	Kolbjørnsen, Ingvar
Medeier:	Kwetzinsky-Stetzenkow, Lija Von
Leilighetsnummer:	128
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 106, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	128
Gnr.	128
Bnr.	149

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6597178.
- 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.

Egen hjemmeside: www.hagekvartalet.no . Vaktmester: Espen Lie Eiendomsservice. Enkelte seksjonseiere har garasje i eget sameiet, Tiedemandsbyen Hagekvartal Garasjesameie, gnr 428, bnr 1, ideell 276/48.764. Det blir sendt egen faktura på garasjeleie. Ved salg av garasje tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser. Faktura sendes meglerkontoret. Husk å gi oss melding om salg av garasje, da den ikke følger boligen automatisk. Det sendes egen giroer for garasjeleie, dersom det er ønskelig med avtalegiro/e-faktura må det etableres to avtaler med banken, dette grunnet ulike kundenummer/KID nummer. Boligselskapet avregner faktisk forbruk av varmtvann og fyring. Avregningen foretas av Lyse hver måned. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Lyse. Ta kontakt ved Lyse for skjema. Styrets e-post: styret@hagekvartalet.no Garasje-styret skal informeres på forhånd dersom garasjen skal leies ut mer enn en måned. Alle beboere har tilgang til sin egen boligperm på internett. Se hjemmesiden for mer informasjon. Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 975,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	199,00	
Abonnement, porttelefon/adgangskontroll	12,00	
Felleskostnader	3 465,00	
Kabel-tv	299,00	

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 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:	496,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	18 906,-
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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

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/Rune Thuv, e-post: tiedemannsbyen1@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

Eierskiftetjenester 2026

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



E-01

REV	DATO	BESKRIVELSE
A	01.07.11	Endring inngang

FASE: RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Pb 7120, Majorstua / 0307 Oslo
T: 23 23 52 20 / Fl: 22 60 77 13
post@tagarkitekter.no

FERD eiendom

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo. Tlf.: 40 00 64 01. Fax: 23 27 17 34

Tiedemannsbyen Felt D

Plan 1 etasje (A3 = 50%)

0901	25.01.10	1 : 200	EIL	ML

E-01 A

01.07.2011 16:15:14

HUSORDENSREGLER

Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Vedtatt av sameiermøte 14. mai 2013

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Lojal oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (søppel, sko, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Søppel skal kastes i henviste søppelsjakter. Dersom sjaktene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder

skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

3.11 Rullende leketøy med støyende hjul bør unngås brukt i bakgården på grunn av at støyen høres veldig godt mellom husene

4 Bruk av leiligheten

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid som banking eller boring, skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 20.00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid bør begrenses på søndag og helligdager.

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillat med kullgrill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvalig på balkong/takterrasse.

4.4 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

4.5 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.6 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet. Hunder skal holdes i bånd.

5 Garasje og kjellerbod

5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6 Overtredelse av husordensreglene

6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

V E D T E K T E R

for

Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1, org. nr. 912 032 906

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet.
Endret 02.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.11.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 174 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner gnr. 128, bnr. 149 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Uteareal

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

(4) Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser 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 tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Eiendommen gnr. 128 bnr 131 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til dette arealet er regulert i vedtekter for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet i Utomhussameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) 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.

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

(9) Særregler om fellesarealet

- Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene.

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

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

Næringsseksjonenes særrett
Næringsseksjonene skal alene ha rett til å bruke:
- fasade og inngangsparti i 1. etg som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene.

(10) Fasade for næring:
- Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.
- 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.
- Vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.
- Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden i byggets 1. etasje som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjennelse med mindre tiltaket faller inn under § 10 tredje avsnitt. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Garasjeanlegget under bebyggelsen tilhørende Sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 og 2 utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 428 bnr 1. Denne eiendommen eies av de som eier parkeringsplasser i anlegget samt de overliggende eierseksjonssameiene i felleskap.
De seksjonseiere i sameiene Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1 som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie.
Forholdene omkring parkering i garasje er nærmere regulert i vedtektene for Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

j) Dersom bruk av private takterrasser påfører konstruksjonene skader eller slitasje ut over det som må påregnes ved normal bruk kan styret pålegge seksjonseier å bekoste nødvendig utbedring.

(3) Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

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

(5) 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.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg 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.

(3) 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.

(4) Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.
(5) Styret har ansvar for at fellesareal holdes forsvarlig ved like. I den grad utvendig fellesareal er felles med Tiedemannsbyen 2 Sameie, faller vedlikeholdsansvaret for dette til styret i Utomhussameiet.
(6) 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.

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

(8) Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 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. Som felleskostnader anses også kostnader knyttet til felles utomhusarealer gjennom Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie og kostnader knyttet til bruksrett til fellesbod i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Garasjesameie

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnad til kabel-TV og internett er fordelt slik.

(3) Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jamfør § 6, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser, trappeløp, felles takterrasse. 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 iht sameiebrøk.

Næringsseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonenes bruk jamfør § 6, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonene tilgode. Dersom næringsseksjonene driver virksomhet som

innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal), betales den forhøyede premien av næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal gjennom sine felleskostnader alene dekke kostnadene til leie av gategrunn fra kommunen for areal/rister i fortau foran innganger til næringsseksjonene. Næringsseksjonene skal videre alene dekke kostnader til varmekabler i grunn utenfor egne innganger.

Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom felles avfallshåndtering, påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen avfallshåndtering. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet medfører økte renovasjonsavgifter for sameiet, skal dette dekkes av den aktuelle næringsseksjon.

(4) 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 sameiermøtet med 2/3 flertall.
(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

(5) 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.

(7) To representanter fra styret skal tjenestegjøre i styret for utomhussameiet og garasjesameiet.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

9-8 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 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.

10-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 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.

11-3 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2022
	201000790 - 134 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 42 - 110	Eiendom:	128/131/0/0
Tiltakshaver:	Tiedemannsbyen DA c/o Skanska Bolig	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 42 - 110

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre stk boligblokker med tre mindre næringslokaler og tre rekker med rekkehus inkl. parkeringskjeller mottatt 22.12.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201000790			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart 1	D01		1/16
Situasjonskart 2	D02		1/17
Situasjonskart 3			1/18
Plan 2.etg	E02	25.01.2010	1/21
Plan 3.etg	E03	25.01.2010	1/22

Plan 4.etg	E04	25.01.2010	1/23
Plan 5.etg	E05	25.01.2010	1/24
Plan 6.etg	E06	25.01.2010	1/25
Plan 7.etg	E07	25.01.2010	1/26
Takplan	E08	25.01.2010	1/27
Snitt 1	E10	04.01.2010	1/28
Snitt 2	E10	25.01.2010	1/29
Fasade 1	E11	04.01.2010	1/30
Fasade 2	E12	04.01.2010	1/31
Fasade 3	E13	04.01.2010	1/32
Fasade 4	E14	04.01.2010	1/33
Fasade 5	E11	25.01.2010	1/34
Fasade 6	E12	25.01.2010	1/35
Fasade 7	E13	25.01.2010	1/36
Fasade 8	E14	25.01.2010	1/37
Utomhusplan (illustrasjon disp.)		03.02.2010	11/3
Utomhusplan (arealoversikt)	J-02 / A_D_AR_5	12.02.2010	11/4
Avkjørselsplan	J-03	15.02.2010	11/5
Plan 1.etg	E-01	01.07.2011	65/6
Plantegning vei 2 og GT2	C02	12.09.2011	78/7
Plan kjeller	E-09	17.01.2012	85/6
Utomhusplan	L-01	23.01.2012	90/2

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:
Tiedemannsbyen DA c/o Skanska Bolig, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 959788 Tinglyst: 13.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 6/11-2012
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Saksnr.: 201108957-11

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 128/131, 149, 150 og 428/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 428 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Joh. H. Andresens vei over gnr. 128 bnr. 149, i samsvar med godkjent utomhusplan i byggesak 201000790.

2. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL, SYKKELPARKERING):
   Gnr. 128 bnr. 131 skal være til felles bruk for gnr. 128 bnr. 149 og gnr. 128 bnr. 150.

3. FELLESAREAL - PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 428 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 128 bnr. 149 og gnr. 128 bnr. 150.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 128 bnr. 149 skal ha bruksrett til 134 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 428 bnr. 1.
   Gnr. 128 bnr. 150 skal ha bruksrett til 26 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 428 bnr. 1.

5. BODER:
   Gnr. 128 bnr. 150 skal ha bruksrett til 18 boder på gnr. 128 bnr. 149 og 7 boder på gnr. 428 bnr. 1. Gnr. 128 bnr. 149 skal ha bruksrett til 3 boder på gnr. 428 bnr. 1.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 128 bnr. 149, bnr. 150 og gnr. 428 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 128 bnr. 150 og gnr. 428 bnr. 1 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 128 bnr. 149 (grunneier) frem til hovedledninger på gnr. 128 bnr. 149.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 128 bnr. 150 og gnr. 428 bnr. 1 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger på gnr. 128 bnr. 149 frem til koplingspunkt for felles ledninger.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
128	**131, 149, 150**
428	**1**

org.nr. 958 935 420

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ~~v/ Plan- og bygningsetaten~~.

Underskrifter:

For eiend. 128/131, 149, 150 og 428/1:

Sted	Dato		Fødselsnr. 11 siffer
Lysaker	26/4-12	Johan Henrik Andresen Hjemmelshaver	250761 [redacted]

Rett kopi bekreftes

Sign: Inger Dyås 6/11-2012

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601351878
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
250761	ANDRESEN JOHAN HENRIK	H0101	MADSERUD ALLÉ 21, 0274 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	128	149

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	1	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	2	67 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	3	66 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	4	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	5	81 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	6	66 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	7	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	8	81 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	9	66 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	10	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	11	81 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	12	67 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	13	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	128	149	0	14	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	128	149	0	15	81 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	16	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	17	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	18	81 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	19	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1001768 Tinglyst: 26.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

19.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

19.11.2012 08.40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	20	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	21	81 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	22	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	23	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	24	79 / 12660	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	25	109 / 12660	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	128	149	0	26	78 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	27	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	28	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	29	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	30	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	31	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	32	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	33	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	34	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	35	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	36	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	37	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	38	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	39	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	40	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	41	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	42	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	43	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	44	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	45	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	46	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	47	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	48	62 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	49	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	50	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	51	78 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	52	88 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja

19.11.2012 08.40

Side 2 av 6

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

19.11.2012
Rune Hansen

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	53	36 / 12660	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	54	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	55	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	56	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	57	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	58	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	59	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	60	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	61	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	62	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	63	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	64	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	65	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	66	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	67	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	68	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	69	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	70	78 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	71	88 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	72	36 / 12660	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	73	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	74	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	75	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	76	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	77	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	78	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	79	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	80	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	81	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	82	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	83	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	84	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	85	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei

19.11.2012 08.40

Side 3 av 6

19.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	86	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	87	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	88	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	89	78 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	90	88 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	91	36 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	92	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	93	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	94	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	95	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	96	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	97	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	98	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	99	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	100	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	101	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	102	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	103	101 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	104	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	105	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	106	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	107	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	108	78 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	109	94 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	110	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	111	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	112	68 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	113	84 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	114	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	115	68 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	116	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	117	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	118	68 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei

19.11.2012 08.40

Side 4 av 6

19.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	119	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	120	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	121	68 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	122	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	123	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	124	91 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	125	45 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	126	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	127	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	128	77 / 12660	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	128	149	0	129	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	130	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	131	89 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	132	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	133	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	134	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	135	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	136	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	137	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	138	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	139	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	140	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	141	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	142	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	143	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	144	57 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	145	53 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	146	99 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	147	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	148	72 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	149	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	150	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	151	83 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei

19.11.2012 08.40

Side 5 av 6

19.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1001768/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 08:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	128	149	0	152	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	153	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	154	83 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	155	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	156	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	157	83 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	158	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	159	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	160	83 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	161	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	162	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	163	83 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	164	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	165	73 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	166	86 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	167	47 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	168	94 / 12660	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	128	149	0	169	86 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	170	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	171	105 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	172	86 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	173	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	174	105 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	175	86 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	176	47 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	128	149	0	177	105 / 12660	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.11.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Side 6 av 41

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:
996 918 122

Ref.nr
1388

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	128	149		

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
250761[redacted]	Johan Henrik Andresen	1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
15/11-12

SF-0217-3 06.2011 SignForm AS www.signform.no
Side 1 av 5

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
					Se vedlegg														

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 0 | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
16.12.11	

SF-0217-3 Side 2 av 5

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x 16.12.11	x Johan H. Andresen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
128	149		1-177	OSLO **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 19.11.12	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
16.12.11	

SF-0217-3

Vedlegg 1 til seksjoneringsbegjæring, pkt 3 vedrørende eiendommen gnr 128 bnr 149 i Oslo kommune, datert 16.12.11

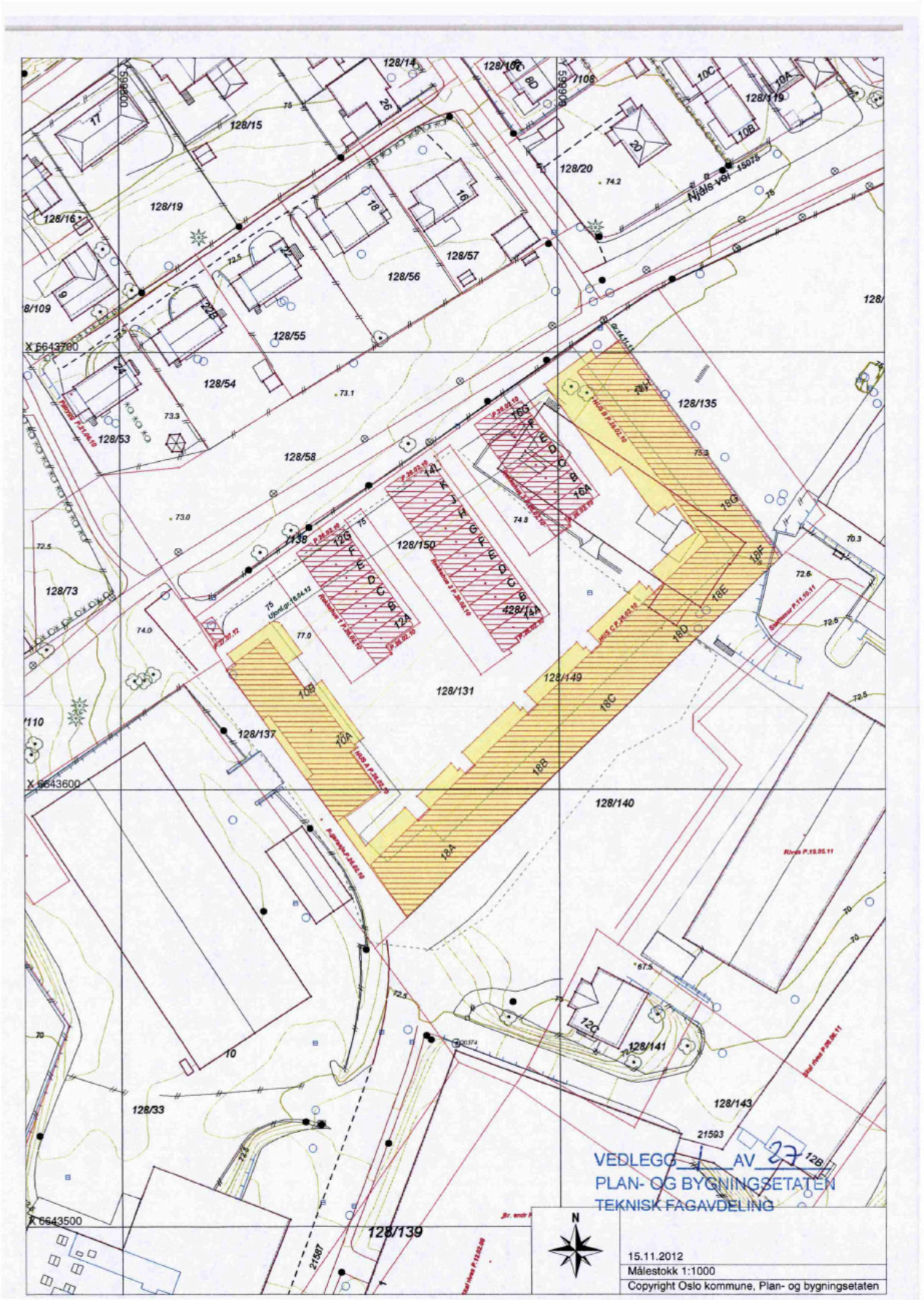
S. nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	47	B
2	B	67	G B
3	B	66	
4	B	47	
5	B	81	
6	B	66	B
7	B	47	B
8	B	81	B
9	B	66	B
10	B	47	B
11	B	81	
12	B	67	G B
13	B	47	B
14	B	91	G
15	B	81	
16	B	47	
17	B	91	
18	B	81	
19	B	47	
20	B	91	
21	B	81	
22	B	47	
23	B	91	
24	N	79	
25	B	109	G
26	B	78	G B
27	B	99	
28	B	62	
29	B	45	
30	B	84	
31	B	99	
32	B	62	
33	B	45	
34	B	84	
35	B	99	
36	B	62	
37	B	45	
38	B	84	
39	B	99	
40	B	62	
41	B	45	
42	B	84	
43	B	99	
44	B	62	
45	B	45	
46	B	84	
47	B	99	
48	B	62	
49	B	45	

Dokument1

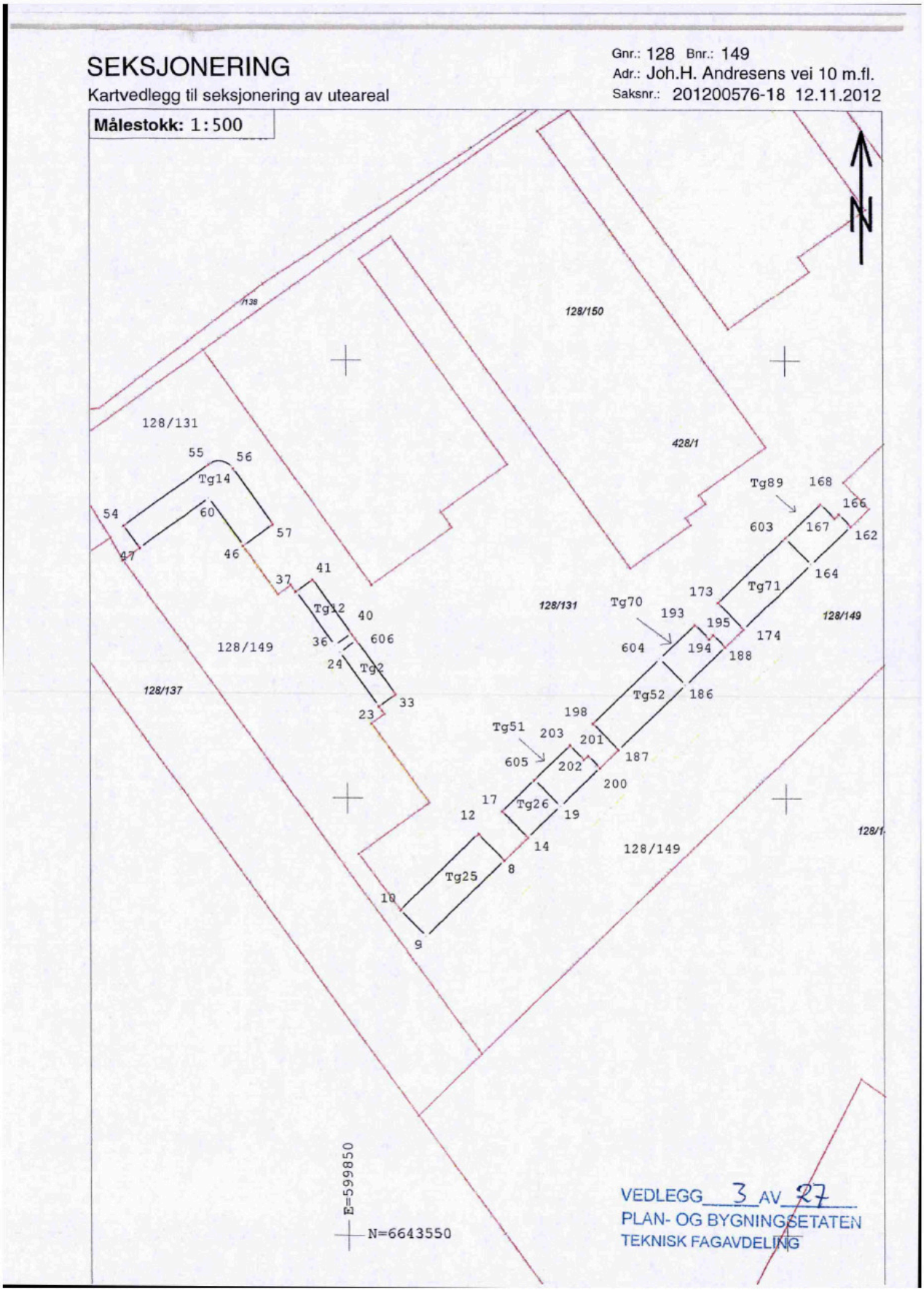
50	B	84	
51	B	78	G B
52	B	88	G B
53	N	36	
54	B	84	
55	B	45	
56	B	101	
57	B	84	
58	B	45	
59	B	101	
60	B	91	
61	B	45	
62	B	101	
63	B	91	
64	B	45	
65	B	101	
66	B	91	
67	B	45	
68	B	91	
69	B	45	
70	B	78	G B
71	B	88	G B
72	N	36	
73	B	84	
74	B	45	
75	B	101	
76	B	84	
77	B	45	
78	B	101	
79	B	91	
80	B	45	
81	B	101	
82	B	91	
83	B	45	
84	B	101	
85	B	91	
86	B	45	
87	B	91	
88	B	45	
89	B	78	G B
90	B	88	G B
91	B	36	
92	B	84	
93	B	45	
94	B	101	
95	B	84	
96	B	45	
97	B	101	
98	B	91	
99	B	45	
100	B	101	
101	B	91	

102	B	45	
103	B	101	
104	B	91	
105	B	45	
106	B	91	
107	B	45	
108	B	78	G B
109	B	94	G B
110	B	84	
111	B	45	
112	B	68	
113	B	84	
114	B	45	
115	B	68	
116	B	91	
117	B	45	
118	B	68	
119	B	91	
120	B	45	
121	B	68	
122	B	91	
123	B	45	
124	B	91	
125	B	45	
126	B	57	
127	B	53	
128	B	77	G
129	B	57	
130	B	53	
131	B	89	
132	B	57	
133	B	53	
134	B	99	
135	B	57	
136	B	53	
137	B	99	
138	B	57	
139	B	53	
140	B	99	
141	B	57	
142	B	53	
143	B	99	
144	B	57	
145	B	53	
146	B	99	
147	B	47	G B
148	B	72	G B
149	B	47	
150	B	73	
151	B	83	
152	B	47	
153	B	73	

154	B	83	
155	B	47	
156	B	73	
157	B	83	
158	B	47	
159	B	73	
160	B	83	
161	B	47	
162	B	73	
163	B	83	
164	B	47	
165	B	73	
166	B	86	G B
167	B	47	G B
168	B	94	G B
169	B	86	
170	B	47	
171	B	105	
172	B	86	
173	B	47	
174	B	105	
175	B	86	
176	B	47	
177	B	105	
Sum:		12660	


128/14
128/15
128/19
128/16
128/57
128/56
128/55
128/54
128/53
128/58
128/73
128/131
128/150
128/149
128/135
128/140
128/141
128/143
128/139
128/137
128/33
128/20
128/119
Njåls vei
X 6643700
X 6643600
X 6643500
Y 5999000
Y 5999500
VEDLEGG 1 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
15.11.2012
Målestokk 1:1000
Copyright Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


N
201200576-23
Situasjonskart
15.11.2012
Målestokk 1:700
Copyright: Plan- og bygningsetaten
X 6643700
X 6643630
X 6643560
Y 599630
Y 599900
128/54
128/55
128/56
128/57
128/58
128/131
128/135
128/137
128/140
128/141
128/150
428/1
P.26.02.10
P.25.02.70
TG168
TG167
TG166
TG148
TG147
TG128
TG109
TG108
TG90
TG89
TG71
TG70
TG52
TG51
TG26
TG25
TG14
TG12
TG2
VEDLEGG 2 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Gnr.: 128 Bnr.: 149
Adr.: Joh.H. Andresens vei 10 m.fl.
Saksnr.: 201200576-18 12.11.2012
Målestokk: 1:500
N
128/150
428/1
128/131
128/149
128/137
Tg14
Tg12
Tg2
Tg89
Tg70
Tg71
Tg52
Tg51
Tg26
Tg25
E=599850
N=6643550
VEDLEGG 3 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjonering.txt

Vedlegg til seksjonering Saksnr: 201200576-18

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Tg2				
24	6643616.63	599849.18	2.33	
606	6643617.99	599851.07	7.59	
33	6643611.84	599855.52	2.32	
23	6643610.48	599853.64	7.60	
Tg12				
37	6643623.60	599844.14	2.34	
41	6643624.97	599846.03	7.62	
40	6643618.79	599850.49	2.33	
36	6643617.44	599848.59	7.60	
Tg14				
47	6643628.55	599826.29	3.14	
54	6643631.09	599824.45	11.98	
55	6643638.08	599834.18	3.14	2.00
56	6643637.62	599836.97	7.84	
57	6643631.25	599841.54	4.19	
46	6643628.81	599838.14	6.73	
60	6643634.27	599834.19	9.75	
Tg25				
9	6643584.18	599858.93	4.22	
10	6643587.21	599855.99	12.49	
12	6643595.90	599864.97	4.22	
8	6643592.86	599867.91	12.49	
Tg26				
14	6643595.46	599870.58	4.21	
17	6643598.49	599867.65	5.19	
605	6643602.10	599871.38	4.21	
19	6643599.08	599874.31	5.19	
Tg51				
19	6643599.08	599874.31	4.21	
605	6643602.10	599871.38	5.61	

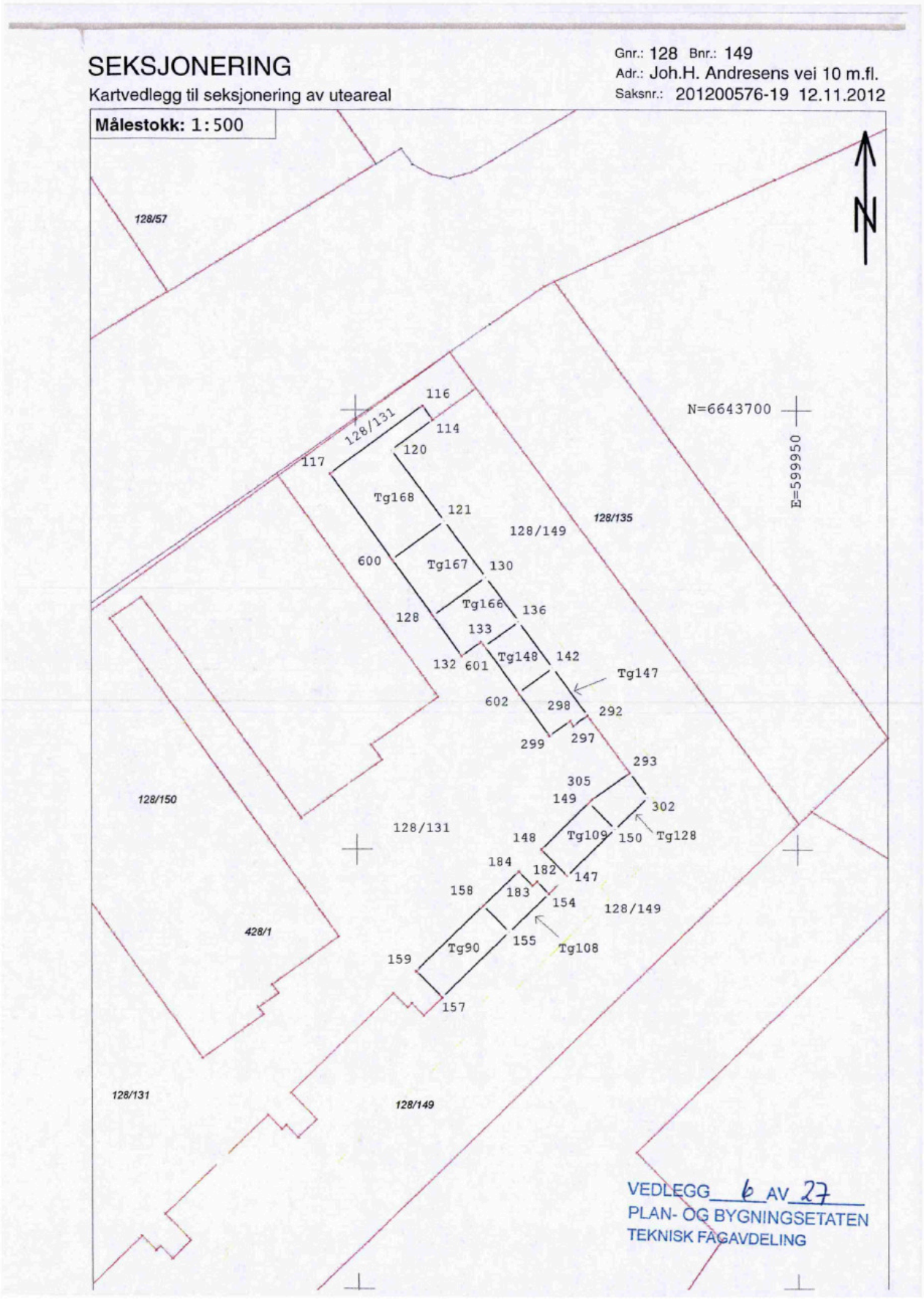
Page 1

VEDLEGG 4 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

201200576-18

203	6643606.01	599875.42	2.25
202	6643604.40	599877.00	0.67
201	6643604.86	599877.48	1.95
200	6643603.46	599878.84	6.30
Tg52			
187	6643605.51	599880.95	4.20
198	6643608.53	599878.03	10.67
604	6643615.95	599885.70	4.20
186	6643612.92	599888.61	10.65
Tg70			
186	6643612.92	599888.61	4.20
604	6643615.95	599885.70	5.60
193	6643619.84	599889.72	2.25
194	6643618.24	599891.30	0.67
195	6643618.70	599891.78	1.95
188	6643617.30	599893.14	6.31
Tg71			
174	6643619.34	599895.24	4.20
173	6643622.36	599892.32	10.67
603	6643629.78	599899.99	4.20
164	6643626.76	599902.91	10.67
Tg89			
164	6643626.76	599902.91	4.20
603	6643629.78	599899.99	5.61
168	6643633.68	599904.02	2.25
167	6643632.08	599905.60	0.67
166	6643632.55	599906.08	1.96
162	6643631.14	599907.44	6.31

VEDLEGG 5 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Gnr.: 128 Bnr.: 149
Adr.: Joh.H. Andresens vei 10 m.fl.
Saksnr.: 201200576-19 12.11.2012
Målestokk: 1:500
N
N=6643700
E=599950
128/57
128/131
116
114
120
117
Tg168
121
128/149
128/135
600
Tg167
130
Tg166
136
128
133
132
601
Tg148
142
Tg147
602
298
292
299
297
293
305
149
302
128/150
128/131
148
Tg109
150
Tg128
184
182
147
158
183
154
128/149
428/1
Tg90
155
Tg108
159
157
128/131
128/149
VEDLEGG 6 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjoneringer.txt

Vedlegg til seksjonering Saksnr: 201200576-19

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Tg90				
157	6643633.18	599909.54	4.21	
159	6643636.20	599906.62	10.67	
158	6643643.62	599914.29	4.20	
155	6643640.60	599917.21	10.67	
Tg108				
155	6643640.60	599917.21	4.20	
158	6643643.62	599914.29	5.61	
184	6643647.52	599918.32	2.25	
183	6643645.92	599919.90	0.68	
182	6643646.39	599920.38	1.95	
154	6643644.98	599921.74	6.30	
Tg109				
147	6643647.01	599923.83	4.21	
148	6643650.03	599920.91	7.64	
149	6643655.35	599926.39	4.22	
150	6643652.32	599929.32	7.63	
Tg128				
150	6643652.32	599929.32	4.22	
149	6643655.35	599926.39	0.54	
305	6643655.73	599926.78	5.21	
293	6643658.76	599931.01	3.49	
302	6643655.95	599933.07	5.22	
Tg147				
292	6643665.27	599926.23	1.96	
297	6643664.11	599924.65	0.67	
298	6643664.65	599924.26	2.94	
299	6643662.94	599921.87	6.00	
602	6643667.80	599918.36	4.84	
142	6643670.64	599922.28	6.67	
Tg148				
142	6643670.64	599922.28	4.84	

Page 1

VEDLEGG 7 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

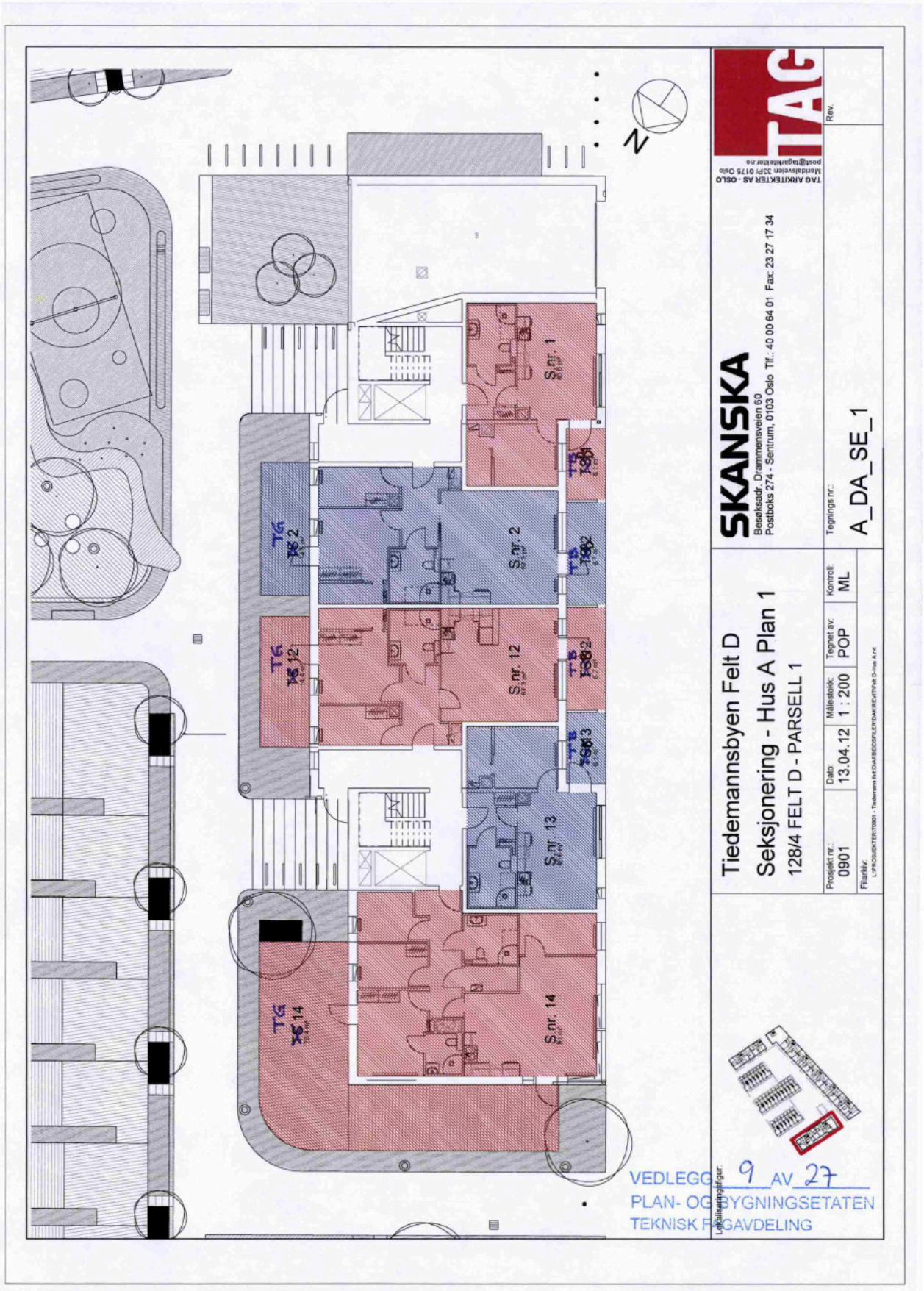
201200576-19

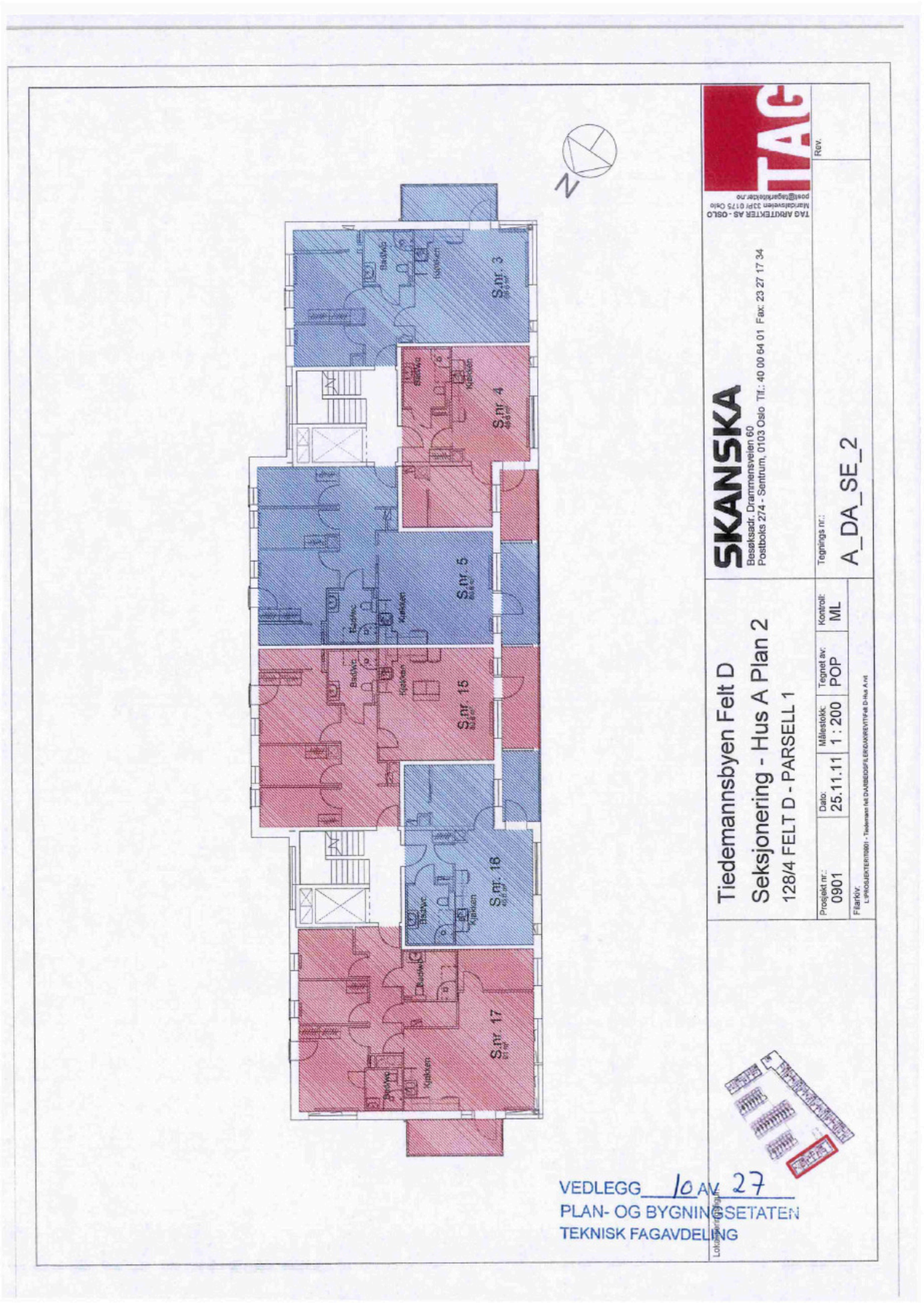
Seksjoneringer.txt

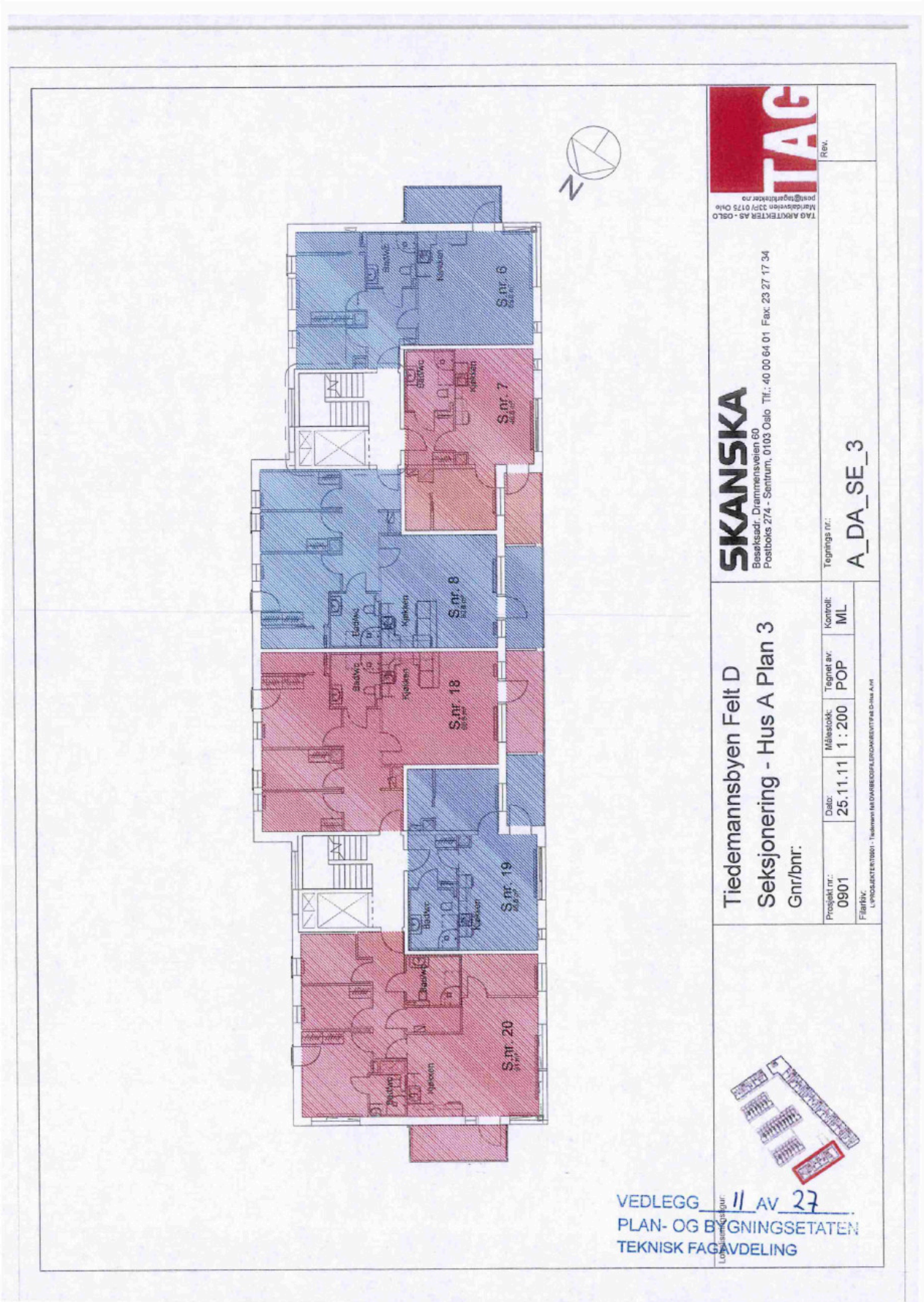
602	6643667.80	599918.36	6.52
601	6643673.09	599914.55	4.78
136	6643675.91	599918.42	6.53
Tg166			
136	6643675.91	599918.42	4.78
601	6643673.09	599914.55	0.67
133	6643673.64	599914.16	2.74
132	6643672.03	599911.94	5.58
128	6643676.56	599908.69	7.45
130	6643680.94	599914.72	6.25
Tg167			
130	6643680.94	599914.72	7.45
128	6643676.56	599908.69	7.95
600	6643683.02	599904.06	7.37
121	6643687.35	599910.02	7.95
Tg168			
121	6643687.35	599910.02	7.37
600	6643683.02	599904.06	12.01
117	6643692.77	599897.06	13.08
116	6643700.51	599907.60	1.99
114	6643698.89	599908.76	5.81
120	6643695.45	599904.07	10.05

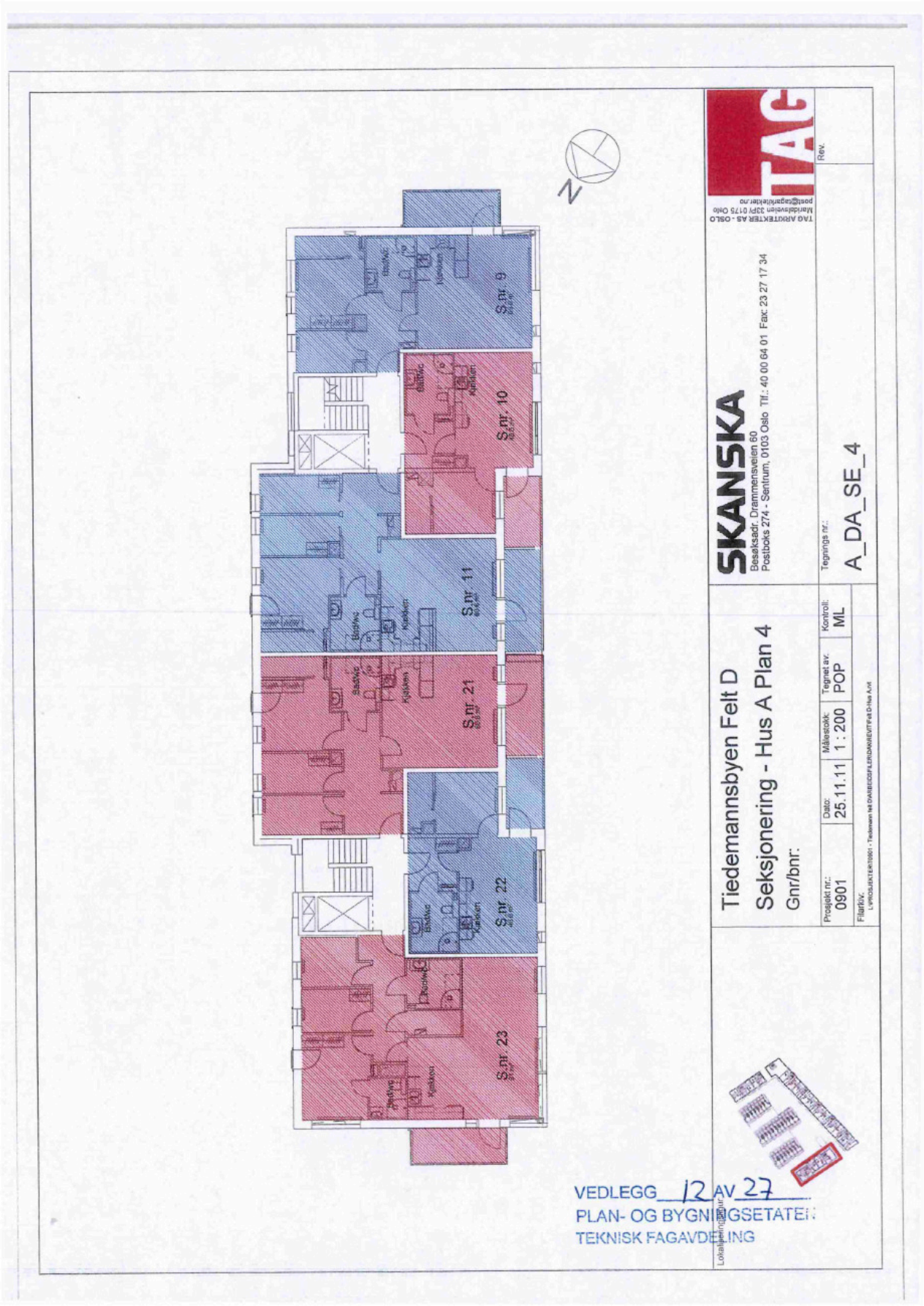
VEDLEGG 8 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

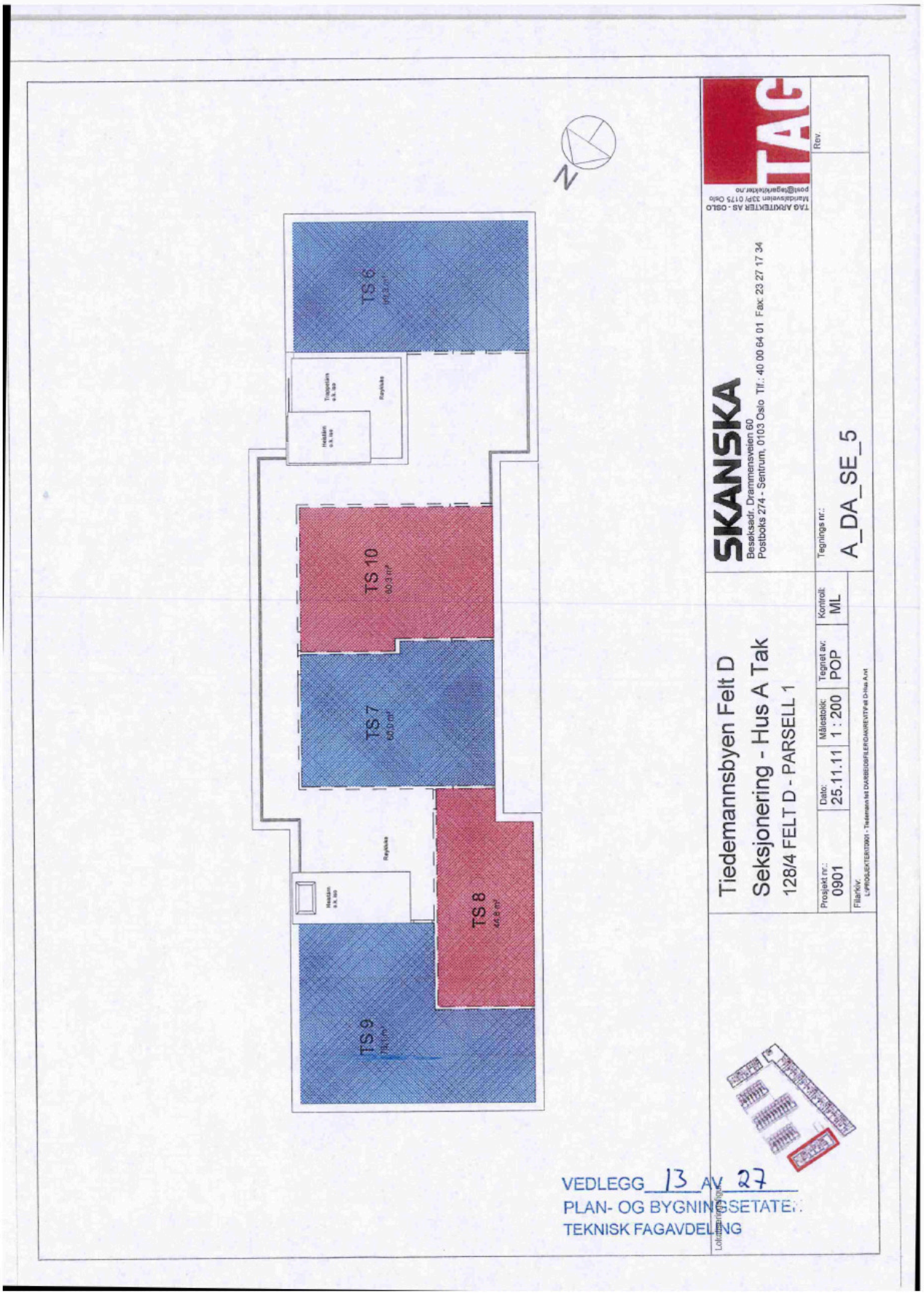
Page 2

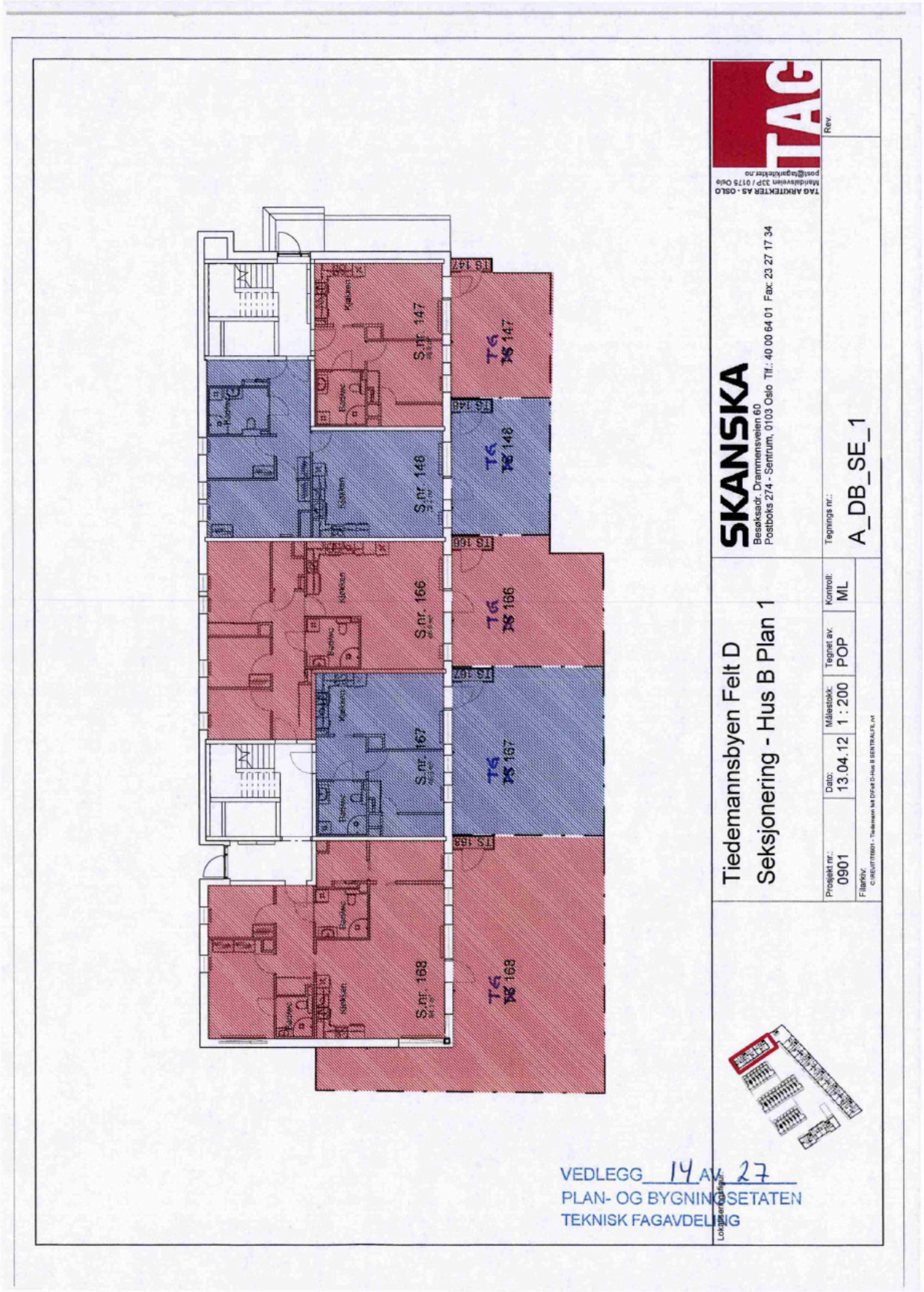

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Markaveien 33B, 0178 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG
Rev.
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Tegnings nr.:
A_DA_SE_1
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus A Plan 1
128/4 FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.:
0901
Dato:
13.04.12
Målestokk:
1 : 200
Tegnet av:
POP
Kontroll:
ML
Filarkiv
Lokaliseringsfigur:
S.nr. 1
S.nr. 2
S.nr. 12
S.nr. 13
S.nr. 14
TG
VEDLEGG 9 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

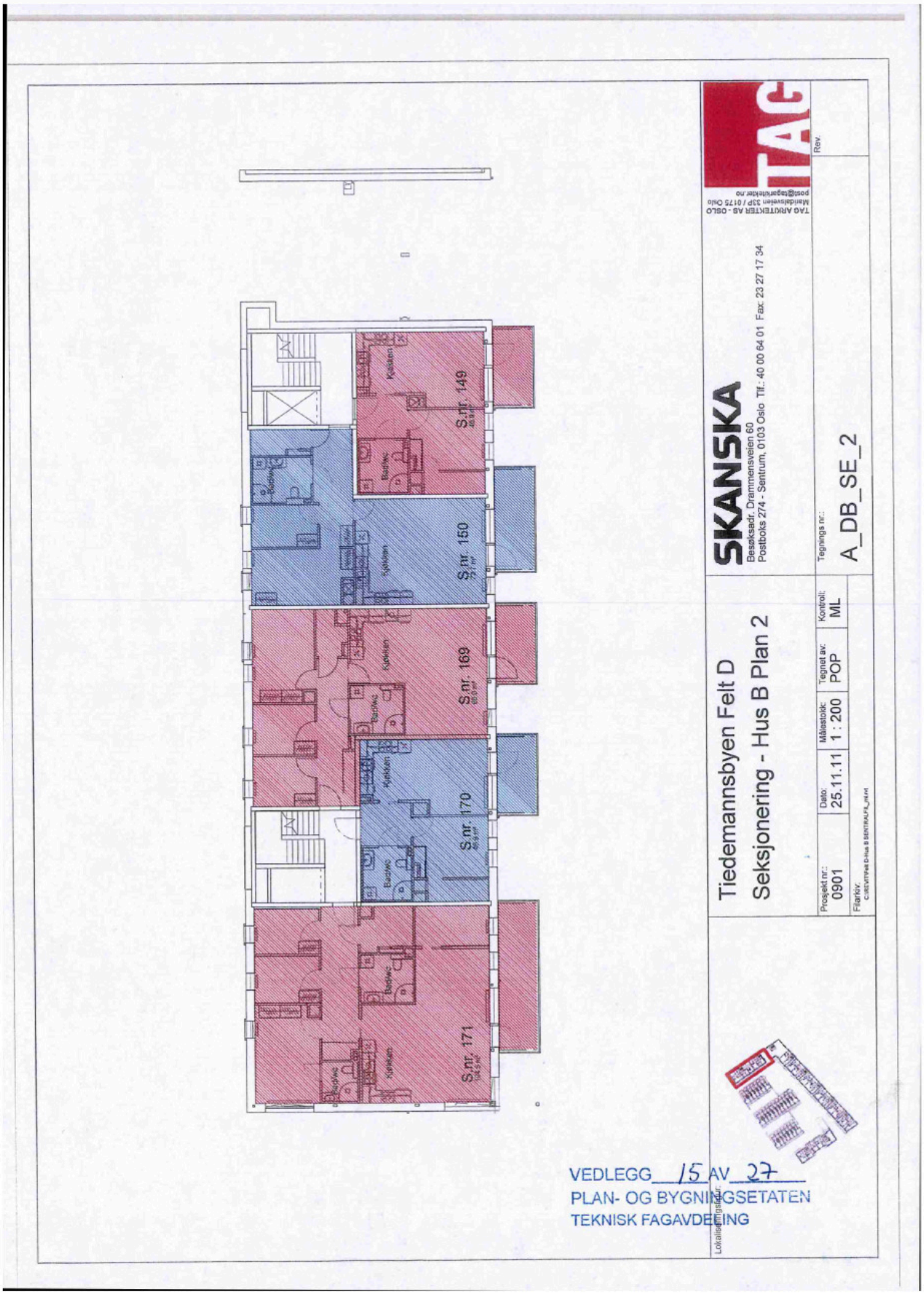

N
S.nr. 3
S.nr. 4
S.nr. 5
S.nr. 15
S.nr. 16
S.nr. 17
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33Pf 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr.: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Rev.
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus A Plan 2
128/4 FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontrollt: ML
Tegnings nr.: A_DA_SE_2
Filarkiv:
VEDLEGG 10 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

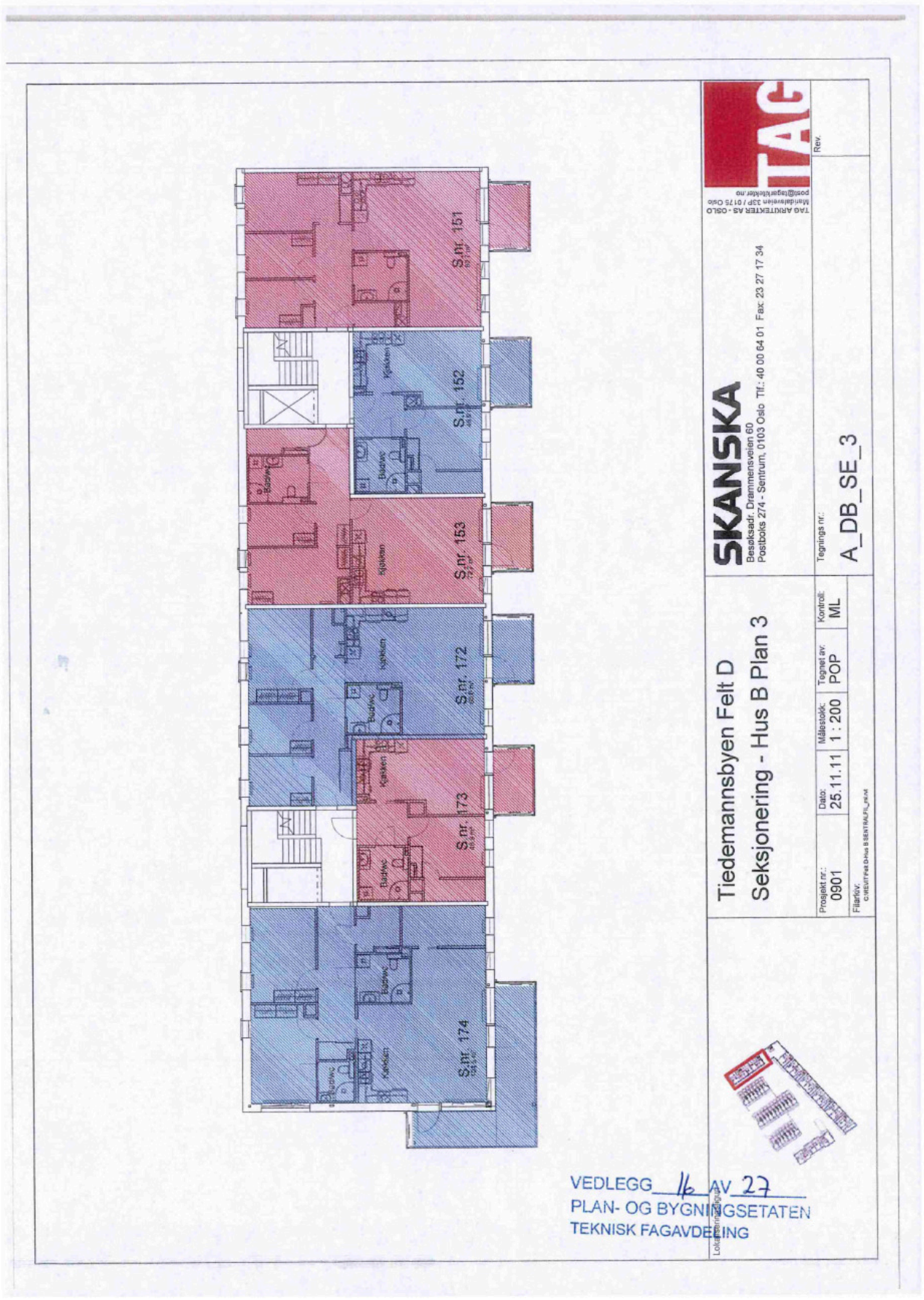

N
S.nr. 6
S.nr. 7
S.nr. 8
S.nr. 18
S.nr. 19
S.nr. 20
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Marcus Thranes gate 33 / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Tegnings nr.:
A_DA_SE_3
Rev.
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus A Plan 3
Gnr/bnr:
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 11 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

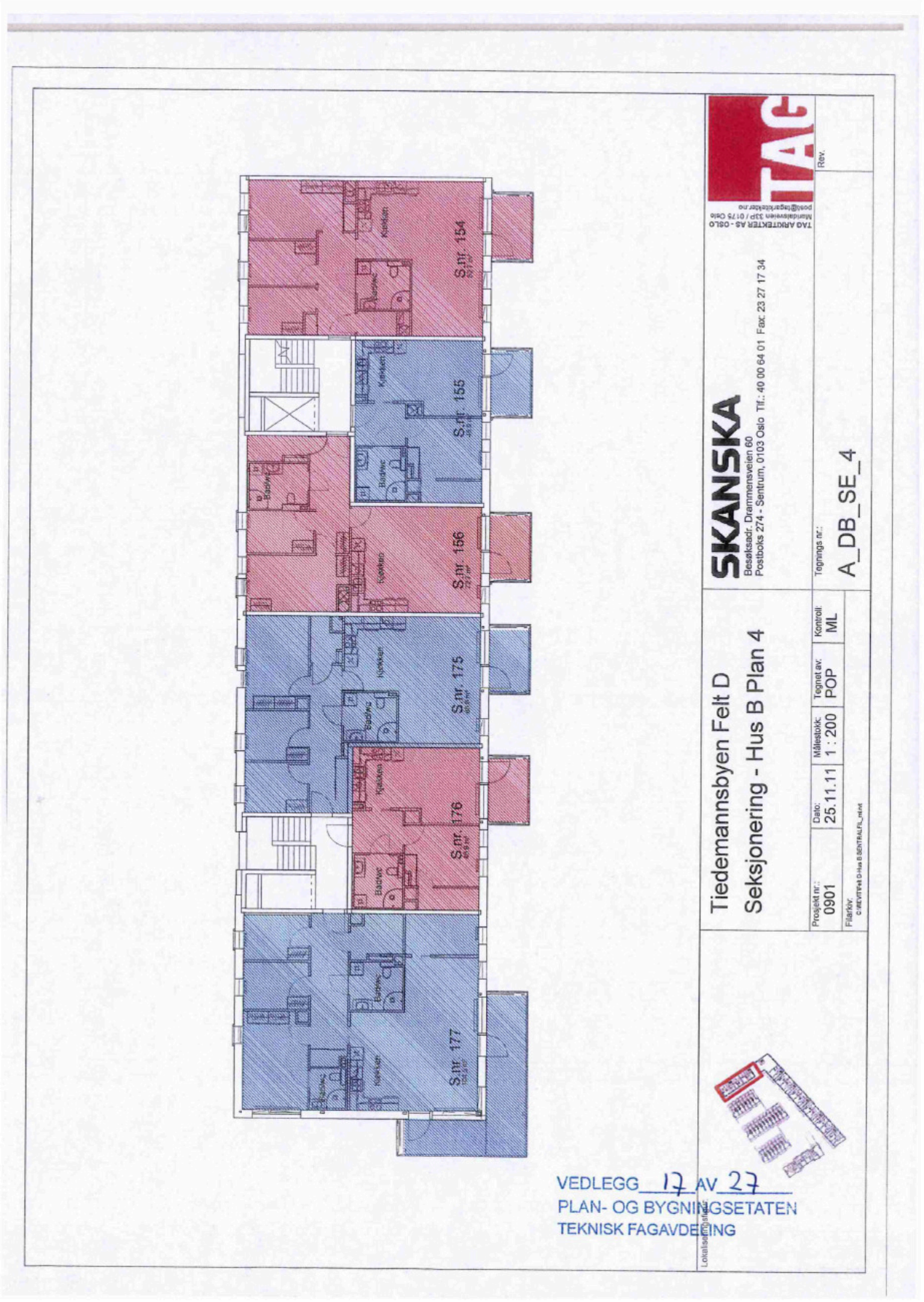

N
S.nr. 9
S.nr. 10
S.nr. 11
S.nr. 21
S.nr. 22
S.nr. 23
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tegnings nr.:
A_DA_SE_4
Rev.
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus A Plan 4
Gnr/bnr:
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 12 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

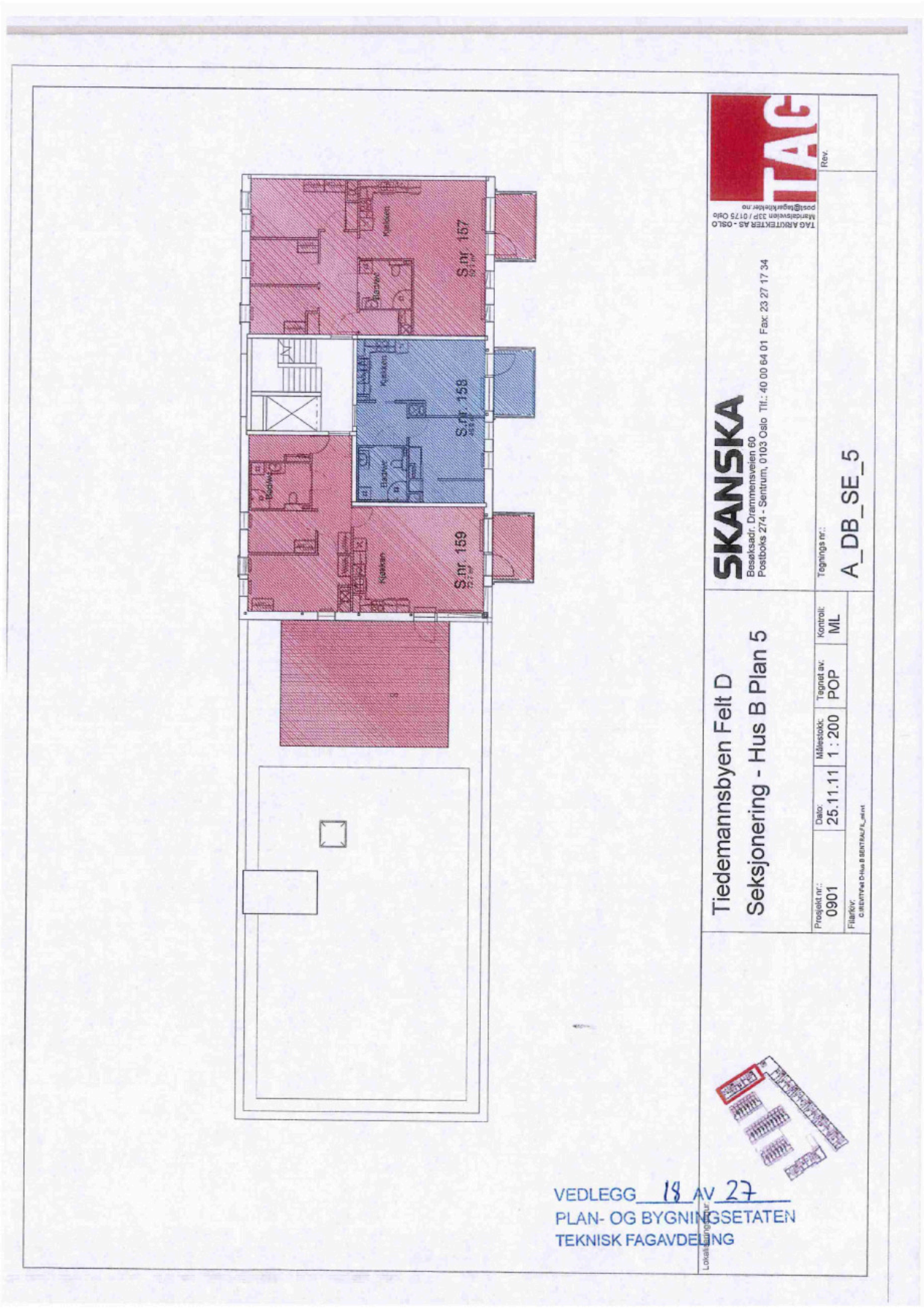

TS 6
TS 10
TS 7
TS 8
TS 9
N
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus A Tak
128/4 FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DA_SE_5
Rev.
VEDLEGG 13 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

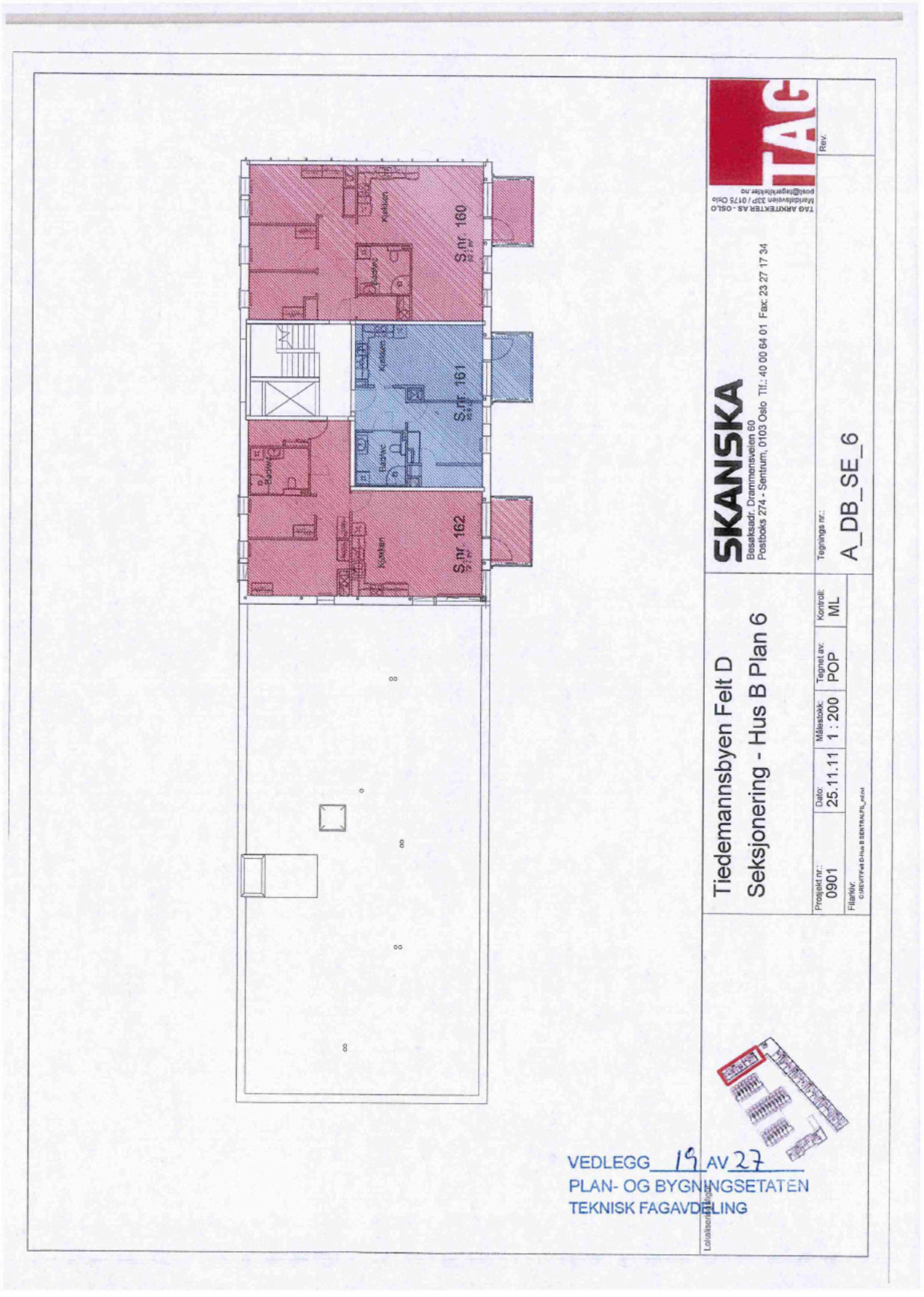

S.nr. 147
TS 147
S.nr. 148
TS 148
S.nr. 166
TS 166
S.nr. 167
TS 167
S.nr. 168
TS 168
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 13.04.12
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DB_SE_1
Rev
VEDLEGG 14 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

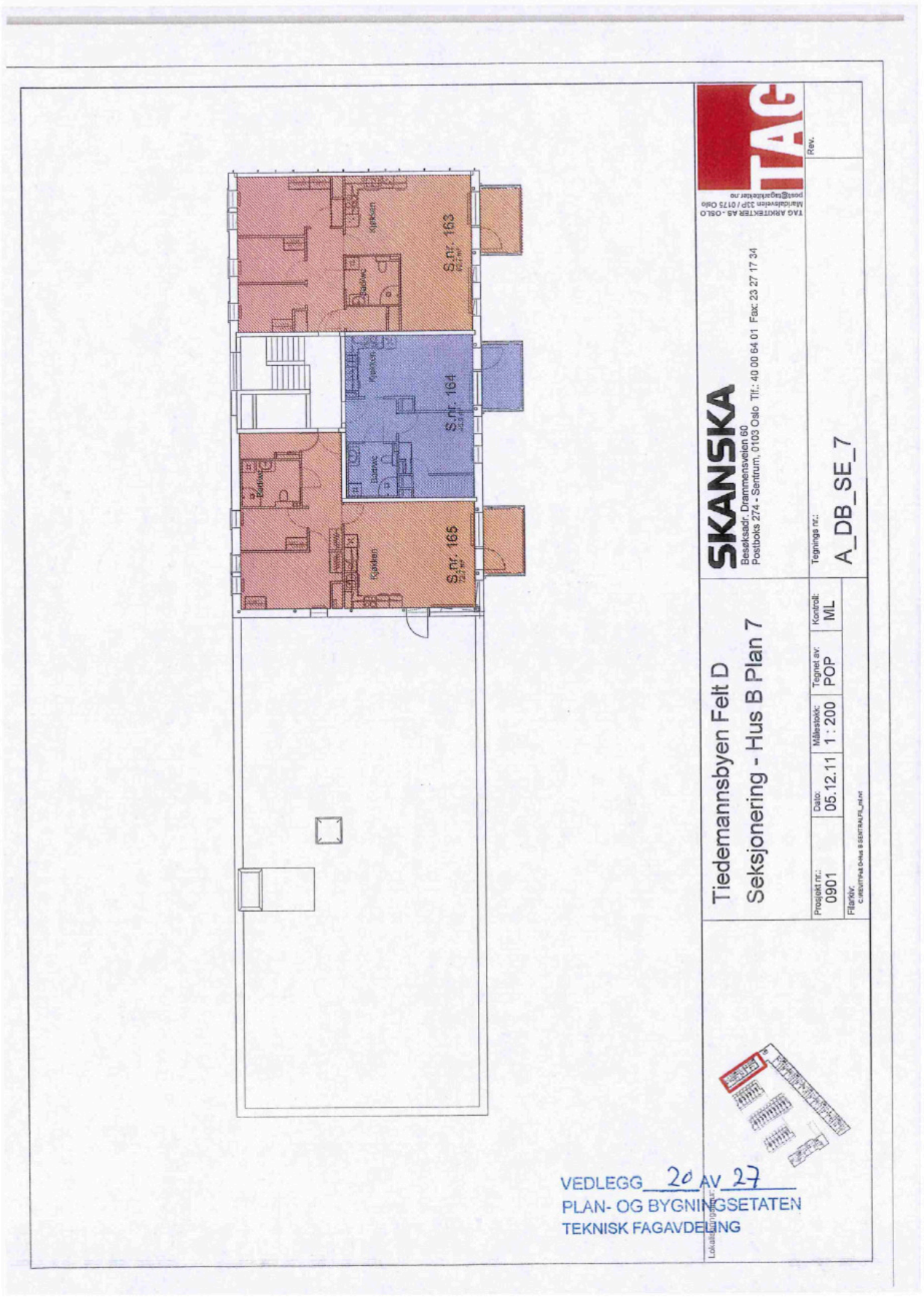

S.nr. 149
S.nr. 150
S.nr. 169
S.nr. 170
S.nr. 171
Kjøkken
Bad/wc
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Markveien 33P / 0175 Oslo
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 2
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DB_SE_2
Rev.
VEDLEGG 15 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

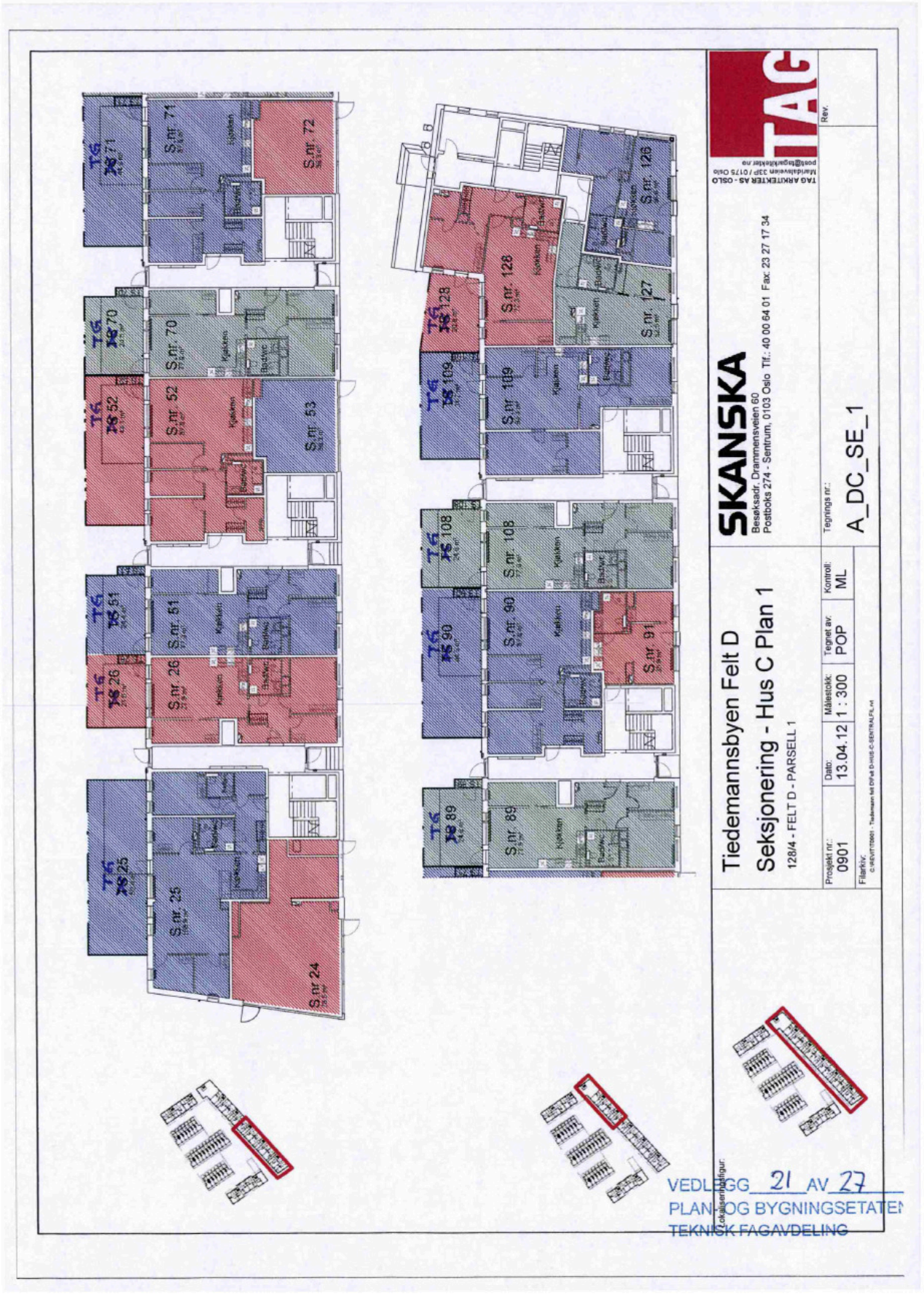

S.nr. 151
S.nr. 152
S.nr. 153
S.nr. 172
S.nr. 173
S.nr. 174
Kjøkken
Bad/wc
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tegnings nr.:
A_DB_SE_3
Rev.
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 3
Prosjekt nr.:
0901
Dato:
25.11.11
Målestokk:
1 : 200
Tegnet av:
POP
Kontroll:
ML
VEDLEGG 16 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

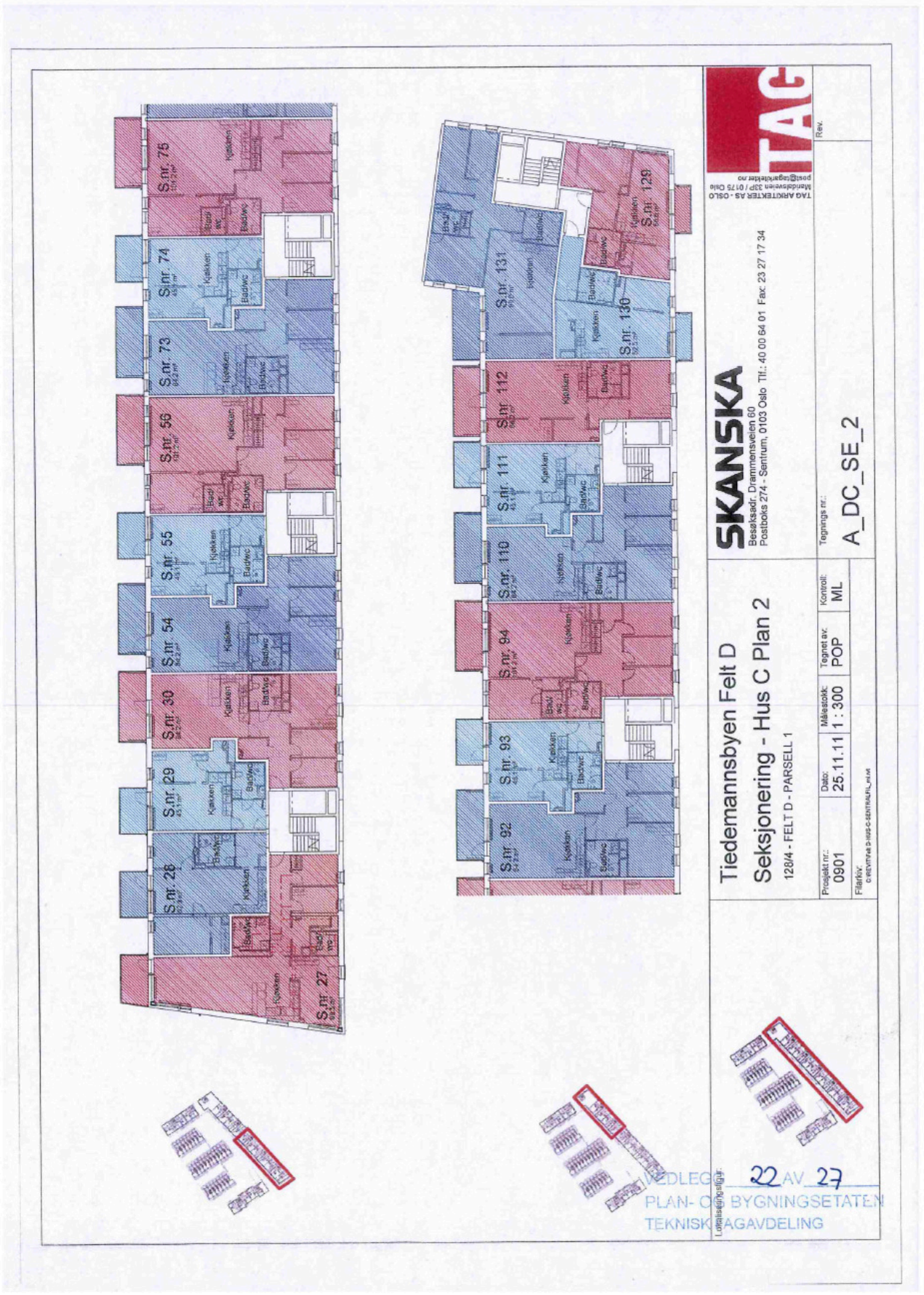

S.nr. 154
S.nr. 155
S.nr. 156
S.nr. 175
S.nr. 176
S.nr. 177
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tegnings nr.:
A_DB_SE_4
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 4
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
Rev.
VEDLEGG 17 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

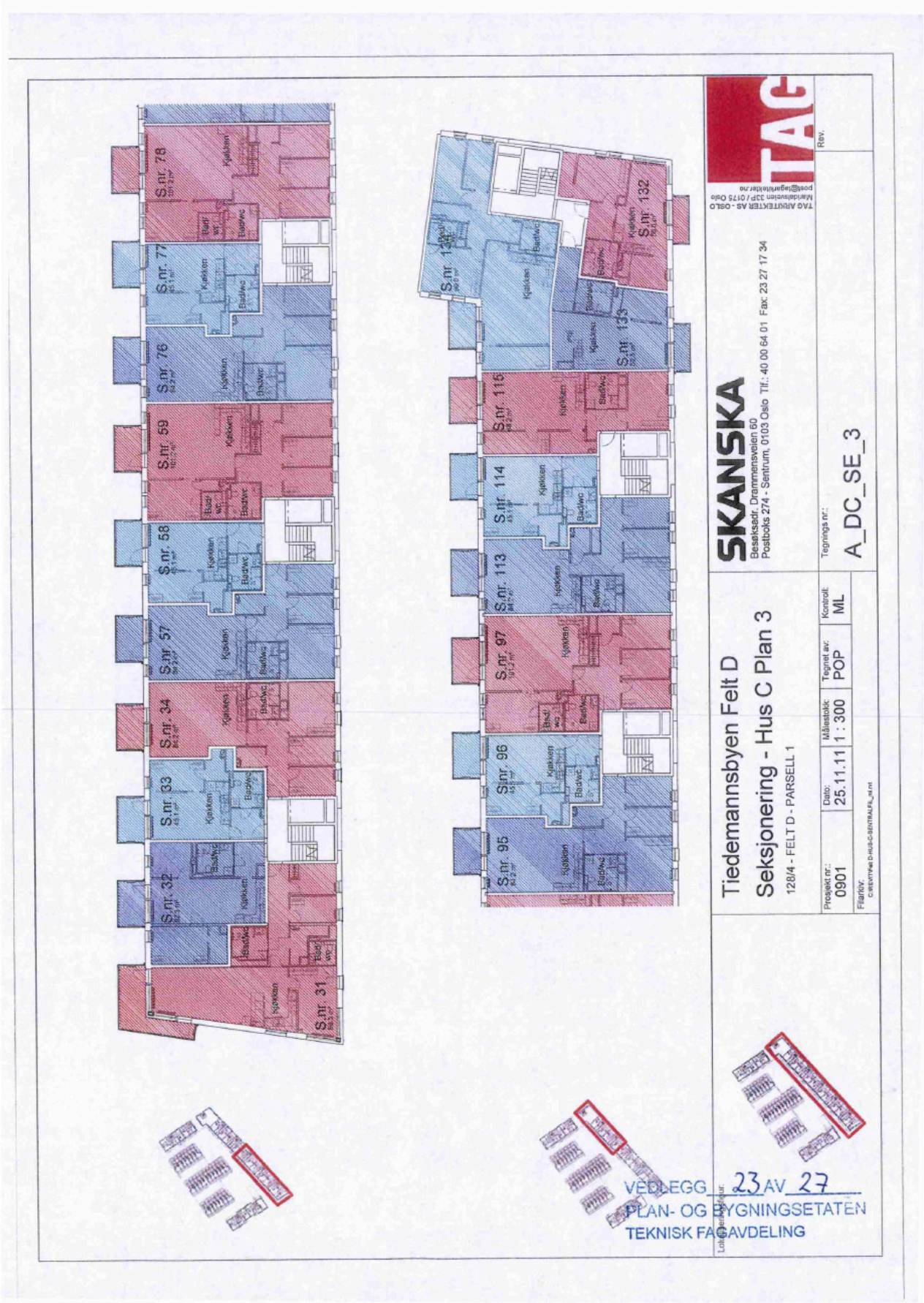

S.nr 157
S.nr 158
S.nr 159
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Rev.
Tegnings nr.:
A_DB_SE_5
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 5
Prosjekt nr.:
0901
Dato:
25.11.11
Målestokk:
1 : 200
Tegnet av:
POP
Kontroll:
ML
Filarkiv:
VEDLEGG 18 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

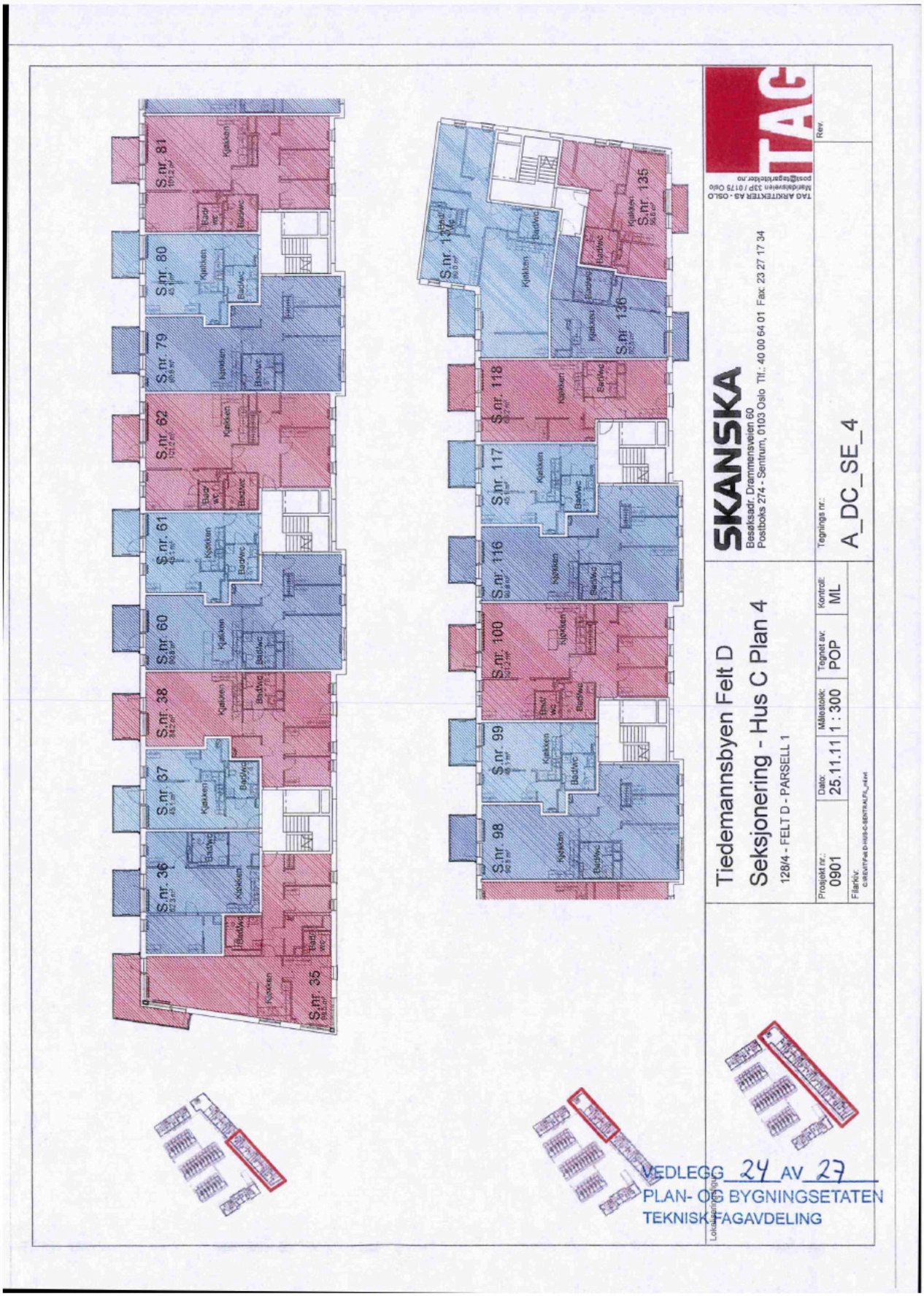

S.nr 160
S.nr 161
S.nr 162
Kjøkken
Bad/wc
Entré
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Hafrsfjordveien 32P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Rev.
Tegnings nr.:
A_DB_SE_6
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 6
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 19 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

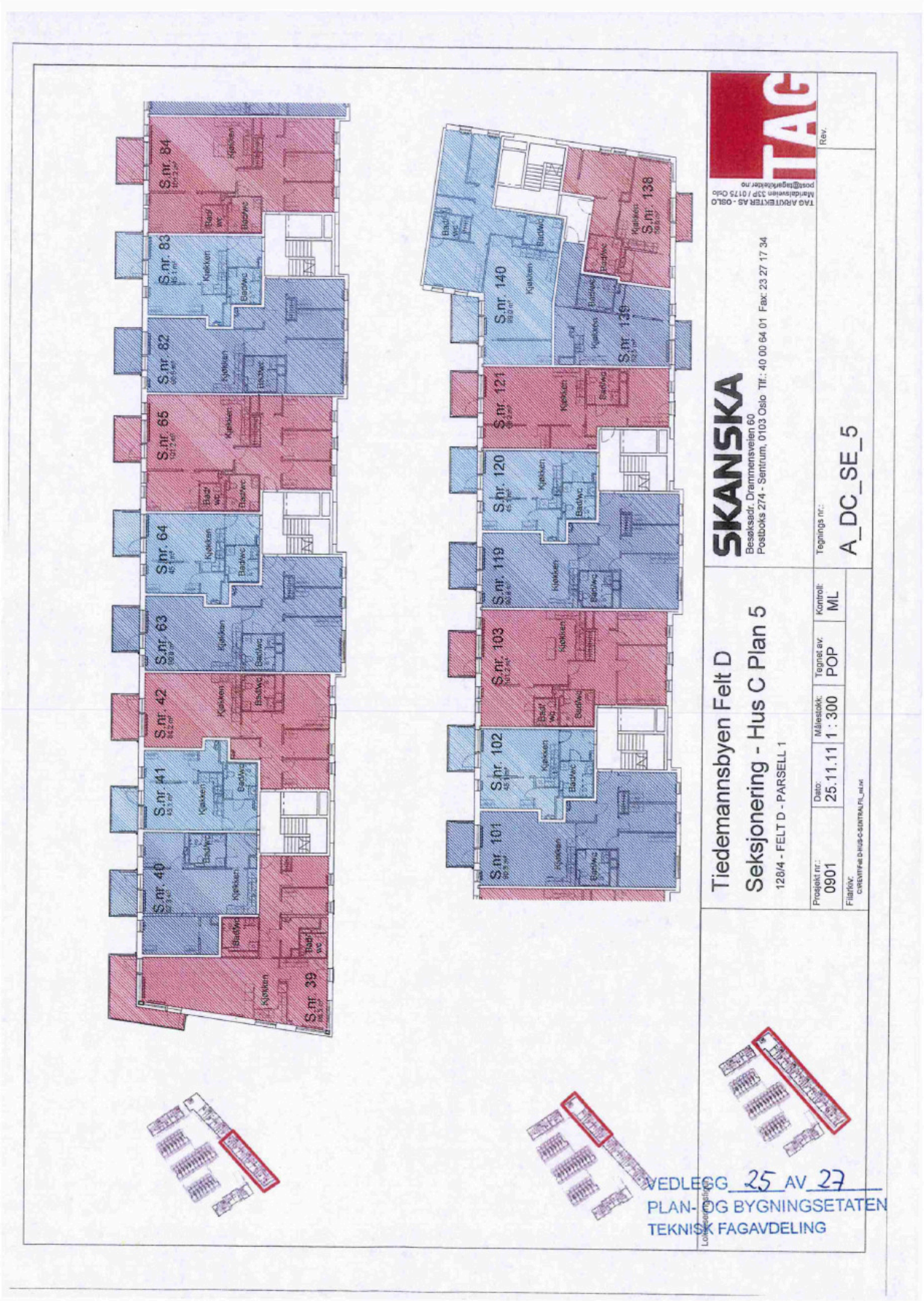

S.nr. 163
S.nr. 164
S.nr. 165
Kjøkken
Soverom
Bad/wc
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboterveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Rev.
Tegnings nr.:
A_DB_SE_7
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus B Plan 7
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 05.12.11
Målestokk: 1 : 200
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 20 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

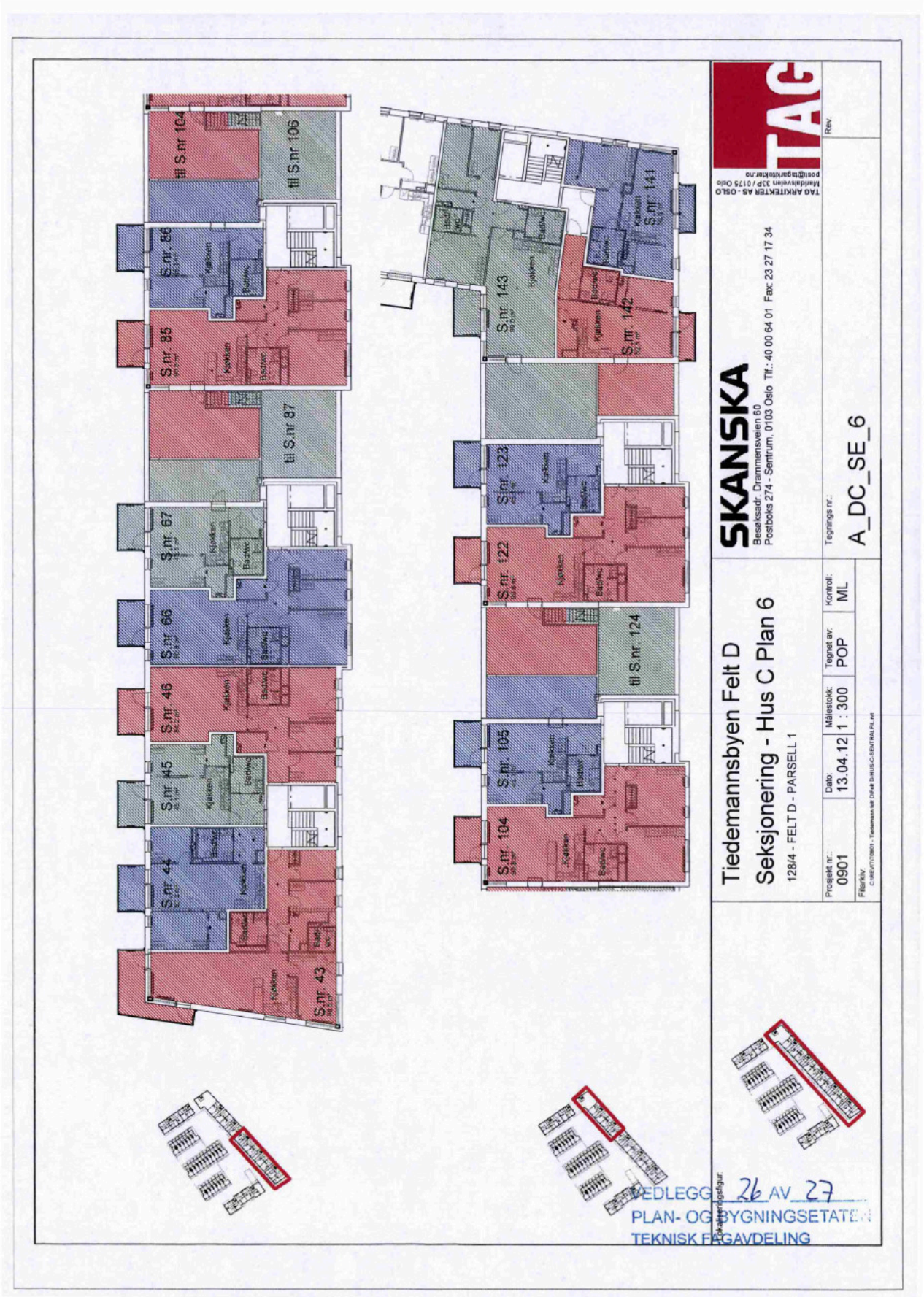

S.nr 71
S.nr 72
S.nr 70
S.nr 52
S.nr 53
S.nr 61
S.nr 26
S.nr 25
S.nr 24
S.nr 128
S.nr 127
S.nr 126
S.nr 109
S.nr 108
S.nr 90
S.nr 91
S.nr 89
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 1
128/4 - FELT D - PARSELL 1
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 13.04.12
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DC_SE_1
Rev.
VEDLEGG 21 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

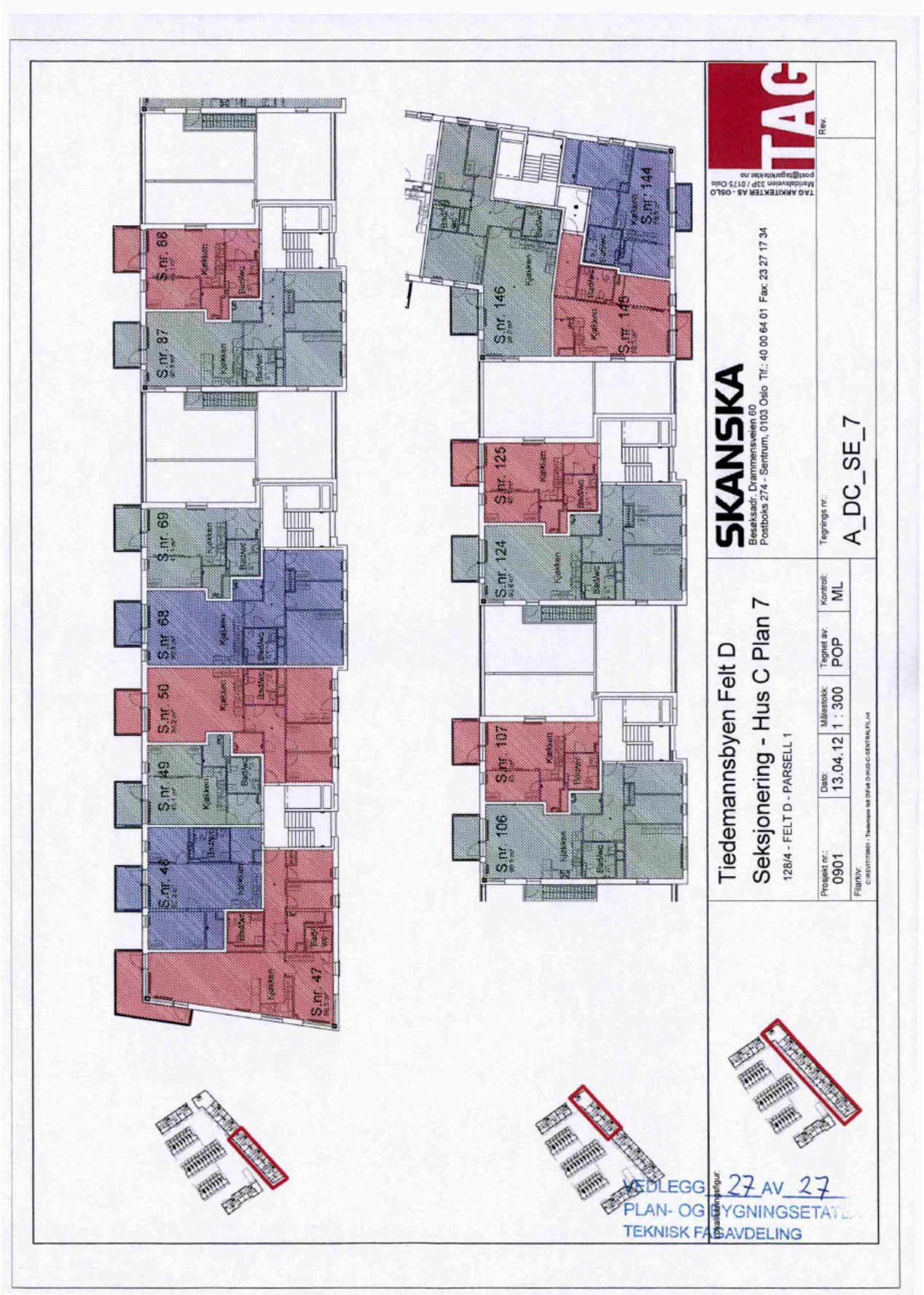

S.nr. 75
S.nr. 74
S.nr. 73
S.nr. 56
S.nr. 55
S.nr. 54
S.nr. 30
S.nr. 29
S.nr. 28
S.nr. 27
S.nr. 131
S.nr. 130
S.nr. 129
S.nr. 112
S.nr. 111
S.nr. 110
S.nr. 94
S.nr. 93
S.nr. 92
Kjøkken
Bad/wc
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 2
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DC_SE_2
Rev.
Filarkiv: C:\REVIT\Felt D-HUS C-SENTRALFIL_m14
Løpenummer/gnr.:
VEDLEGG 22 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S.nr 78
S.nr 77
S.nr 76
S.nr 59
S.nr 58
S.nr 57
S.nr 34
S.nr 33
S.nr 32
S.nr 31
S.nr 132
S.nr 133
S.nr 134
S.nr 115
S.nr 114
S.nr 113
S.nr 97
S.nr 96
S.nr 95
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tegnings nr.:
A_DC_SE_3
Rev.
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 3
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 23 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S.nr 81
S.nr 80
S.nr 79
S.nr 62
S.nr 61
S.nr 60
S.nr 38
S.nr 37
S.nr 36
S.nr 35
S.nr 134
S.nr 135
S.nr 136
S.nr 118
S.nr 117
S.nr 116
S.nr 100
S.nr 99
S.nr 98
Kjøkken
Bad/wc
Entré
TAG ARKITEKTER AS · OSLO
Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo
Rev.
Tegnings nr.:
A_DC_SE_4
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 4
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Filarkiv:
VEDLEGG 24 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S.nr. 84
S.nr. 83
S.nr. 82
S.nr. 65
S.nr. 64
S.nr. 63
S.nr. 42
S.nr. 41
S.nr. 40
S.nr. 39
S.nr. 140
S.nr. 139
S.nr. 138
S.nr. 121
S.nr. 120
S.nr. 119
S.nr. 103
S.nr. 102
S.nr. 101
Kjøkken
Bad/wc
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 5
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 25.11.11
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DC_SE_5
Rev.
VEDLEGG 25 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


til S.nr 104
til S.nr 106
S.nr 86
S.nr 85
til S.nr 87
S.nr 67
S.nr 66
S.nr 46
S.nr 45
S.nr 44
S.nr 43
S.nr 143
S.nr 142
S.nr 141
S.nr 123
S.nr 122
til S.nr 124
S.nr 105
S.nr 104
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
postb@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 6
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 13.04.12
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DC_SE_6
Rev.
Fil arkiv:
Situasjonsplan
VEDLEGG 26 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

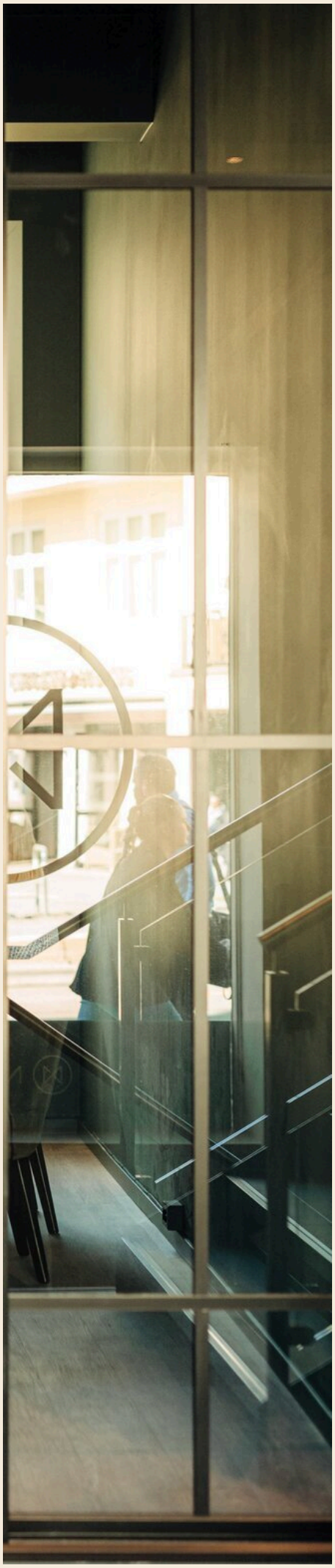

S.nr 68
S.nr 87
S.nr 69
S.nr 68
S.nr 50
S.nr 49
S.nr 48
S.nr 47
S.nr 146
S.nr 144
S.nr 125
S.nr 124
S.nr 107
S.nr 106
TAG
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mølladalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax 23 27 17 34
Tiedemannsbyen Felt D
Seksjonering - Hus C Plan 7
128/4 - FELT D - PARSELL 1
Prosjekt nr.: 0901
Dato: 13.04.12
Målestokk: 1 : 300
Tegnet av: POP
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_DC_SE_7
Rev.
Filarkiv:
Kvalitetssikringsgr.
VEDLEGG 27 AV 27
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Hoels vei 106 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 149, snr 128 / Gnr 428, bnr 1 (ideell andel 1/1) 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:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940