

Sigurd Hoels vei 5



Velkommen til

Sigurd Hoels vei 5



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Tidemannsbyen på Ensjø

Rålekker, lys og romslig 4-roms fra 2018 | To herlige balkonger | Ákonto V.V/fyring inkl | Heis | Felles takterrasse

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Ansvarlig megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Silje M. Johansen v/Nordvik har gleden av å presentere Sigurd Hoels vei 5!

Lys og lekker 4-roms selveier med ypperlig beliggenhet på Ensjø. Leiligheten er fra 2018 og holder derfor en gjennomgående god standard. Nytt, lekkert kjøkken og gulv fra 2022. Her får du en praktisk planløsning, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre gode soverom og rikelig med oppbevaringsplass. Med to balkonger – én vendt mot nordøst og én mot sørvest – har du gode solforhold gjennom hele dagen. Her bor du sentralt, med alt av fasiliteter i behagelig gangavstand.

Kort fortalt:

- Gjennomgående og romslig planløsning
- To balkonger på 7 og 11m²
- Á-konto oppvarming og varmtvann
- 1,5 bad - Bad og separat wc
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Bygg fra 2018 med heis
- To felles takterrasser

Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	18 kvm

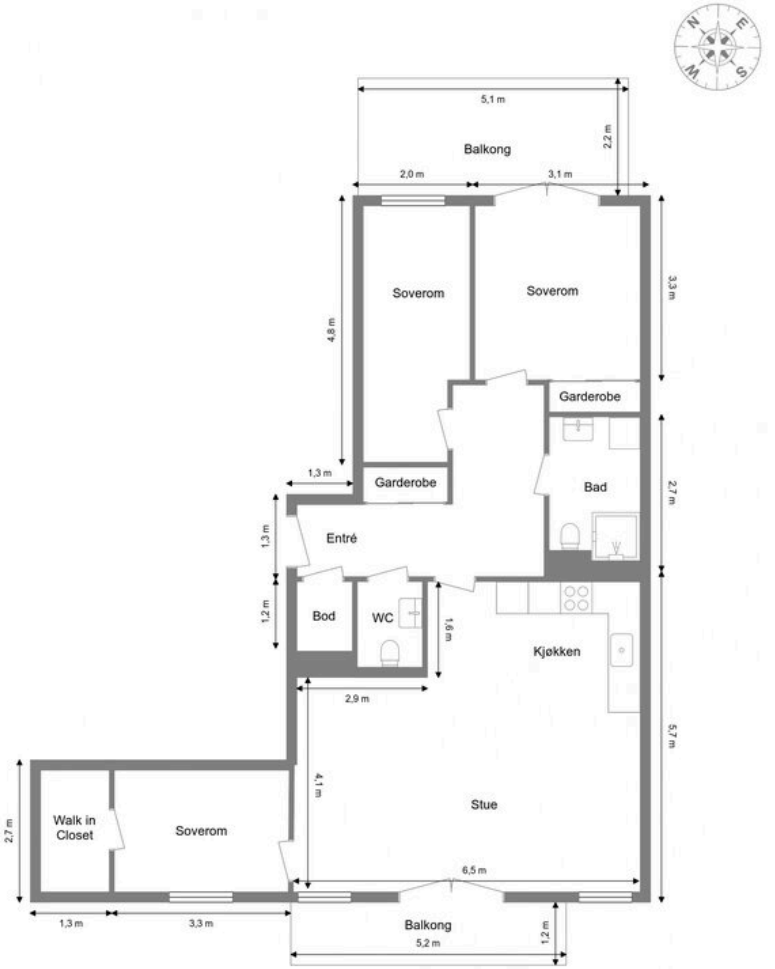
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, garderobe, bod og tre soverom
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

BoligDesign AS

Sigurd Hoels vei 5
Hovedplan (Gulvareal)



Planskissen er ment som en illustrasjon og avik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.










A MAN & HIS WATCH


SAMSUNG


THE
Italian
Cookbook
















BO BEDRE
















ELEPHANT


Hvem
tulle-rinser?
En liten
stond








BIG SIZE
BIG SIZE
Blenda
Blenda
UNIVERSAL





Informasjon

Sigurd Hoels vei 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0165/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129, bnr 100, snr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Amanda Elf
Andreas Ullsgård

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, garderobe, bod og tre soverom
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom, garderobe, tre soverom og to balkonger.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy, og det praktiske, flislagte gulvet gjør hverdagen enkel og ryddig. Et inngangsparti som vekker nysgjerrighet og frister til å utforske resten av boligen.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. De store vindusflatene gir rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Det er god plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Veggene er malt i en lys fargepalett, og gulvet er lagt med parkett. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong. Balkongen er sydvestvendt, ca. 7 m², og har plass til ulike utemøbler. Her er det enkelt å finne roen i en ellers travel hverdag.

Kjøkken
Kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Dette rålekre kjøkkenet er funksjonelt og praktisk utformet, med rikelig skapplass og god benkeplass til matlaging. Eksklusive fronter kombinert med en elegant benkeplate i stein gir rommet et luksuriøst og tidløst preg. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad
Pent og romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av servant med underskap, speil, toalett og dusjhjørne med glassdører. Avtrekk til balansert ventilasjon.

Toalettrom
Praktisk, flislagt toalettrom med servant, speil og WC. Gulvet har varmekabler.

Hovedsoverom
Det romslige hovedsoverommet har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Oppvarming via vegghengt radiator. De store vindusflatene sikrer gode lysforhold og gir rommet en følelse av romslighet. Herfra er det utgang til boligens andre balkong - en flott, nordøstvendt uteplass på 11 m² som vender mot rolige omgivelser. Plass til utemøbler, planter og grill.

Soverom 2 og 3
To lyse og fleksible rom med flere innredningsmuligheter. Enten man ønsker barnerom, gjesteværelse eller kontor, er mulighetene mange. Begge rommene har plass til seng og tilhørende møbler. Den nøytrale stilen gjør det enkelt å innrede.
Oppvarming via vegghengt radiator.
Selger opplyser at dagens barnerom vil få nytt gulv dekket av forsikringsselskapet.

Gulvet vil bli byttet av fagfolk og vil være ferdigstilt til overtakelsen.

Innvendig overflater:
Leiligheten har overflater av parkett på gulv, slette malte vegger og malte betongelementer i tak. Det er flislagt gulv i entréen.

Parkering

Det er 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt kjøkken med IKEA skrog og spesialtilpassede fronter, dekksider og håndtak fra Lucks by Robo. Montert med hjelp fra faglært tømrer i familien. Steinkomposittt benkeplate laget for kjøkkenet av Diastone. Utført av Diastone. Nytt parkettgulv fra Meister. Installert med hjelp av faglært tømrer i familien. Alt arbeidet ble gjort i samme periode i 2023. Samtlige vegger og tak i leiligheten har også fått ny maling i 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, uvisst, men ligger opprinnelige radonmålinger i leilighetens boligperm fra 2018 da bygningen ble oppført.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra Tryg forsikring etter vannlekkasje på gulv ved kjøkkenet i 2025.

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

Ja, NRK skal bygge sitt nye hovedkontor i Ensjøveien, på andre siden av Utsiktskvartalet og vil oppgradere store deler av tomten og tilstøtende områder i den sammenheng. Fortsatt i prosjektfase og endelig løsning er hva vi vet ikke bestemt.

Bygningssakkyndig

Magne Jonassen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 09.08.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Balkongdører med 3 lags glass og utvendig beslått. Hoveddør med brann og lydklasse.
Det er 2 balkonger til leiligheten, balkong mot sydvest på 7 m2 og balkong mot nordøst på 11 m2. Begge balkonger med rekkverk i glass og metall med 122 cm høyde.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el-kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget er 10 000,- kroner gjelder den utvidete el-kontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Vannbåren varme i radiatorer. Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet er bygget som en baderomscabin, hulltaking er derfor ikke mulig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Vannbåren varme i radiatorer.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Boligen har balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Varmtvann til oppvarming med radiatorer og forbruksvann er inkludert i felleskostnader
Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann. Det er kvartalsvis avregning.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 07.08.25 utgjør kr. 5.884,- pr md.
Herav:
- Akonto energi bolig: 1.098,-
- Vedlikeholdsfond: 440,-
- Felleskost bolig: 4.147,-
- Bredbånd: 199,-

Felleskostnadene inkluderer Á-konto varmtvann til oppvarming med radiatorer og forbruksvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i

felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 225,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendomsskatt 2025: 2.225,-.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie, orgnr. 820721802

Om sameiet

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 100 i Oslo kommune.

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

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

Det er en stor sykkelbod for syklister i garasjeanlegget.

I 2024 ble det vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet. På bakgrunn av at bygningene med alle tekniske innretninger snart passerer 7 år, og store kostnadene begynner å
komme er det greit å ha et solid fond i bakhånd. Fra februar 2025 er vedlikeholdsfondet investert via Nordnets fonds-plattform. Beholdningen er fordelt på ca. 2/3 indeksfond og 1/3 rentefond.

Det ble vedtatt på årsmøtet 2025 at styret skal utrede kostnad for fartsdumper i bakgården for å redusere trafikk og hastighet i bakgården.

Årsmøte dokumenter for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese disse nøye.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Ingen lån registrert for leilighet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 1 198 199,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 67 501,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6623428

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 888 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i populære Utsiktskvartalet. Ensjø er

et område i sterk utvikling, og har de siste årene gjennomgått en betydelig transformasjon fra bilby til boligby. Dette har gjort området til et ettertraktet sted å bo – for alt fra unge i etableringsfasen til godt voksne som ønsker en mer praktisk og urban hverdag.

Rett i nærheten av leiligheten finner du et spennende utvalg av kaféer, bakerier og serveringssteder. Blant annet det franske håndverksbakeriet Boulangerie M og den populære kafeen og pizzastedet Safe As Milk. Osten Vin og Pizza åpnet i desember 2024 ved gangbrua over Ensjø T-banestasjon, og har utvidet konseptet med quiz-kvelder, afterwork og kaféservering.

Kort vei ned til både Tøyenparken og Tøyenbadet – to av byens mest populære rekreasjonsområder. Det nye Tøyenbadet har basseng, sklie, stupetårn og fantastisk utsikt over Tøyen og byen. Tøyenparken har fått nye kvaliteter, og badeanlegget fungerer som en park i parken. Her har du tilgang til flotte grøntområder og et helt nydelig og moderne badeanlegg.

I nærområdet finner du også dagligvarebutikker som Joker (søndagsåpen) på Tiedemannstorget, samt Rema 1000, Kiwi og Spar.

Det er kort gangavstand til Hasle Torg, hvor du blant annet finner Vinmonopol, apotek og flere andre servicetilbud. Hasle Torg ligger rett ved Hasle T-banestasjon.

For den treningsglade finnes både SATS og Fresh Fitness kun noen hundre meter unna.

Området er svært godt tilknyttet kollektivtransport, med kort vei til både T-bane og buss. Fra Ensjø T-banestasjon går linje 1, 2, 3 og 4 med hyppige avganger, mens Hasle T-banestasjon betjenes av linje 5. I tillegg går bussene 20, 21, 28 og 60 i nærheten, samt flybussen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2021.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse S-4420. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Ensjøveien 10-12 - Riving av eksisterende bebyggelse - To næringsbygg, et telt og to trafostasjoner - Saksnr: 202007773
Mottatt sak: 13.05.2020
Status: Tillatelse gitt
Omsøkt tiltak består i å rive eksisterende bebyggelse på tomten til fordel for ny boligbebyggelse som består av 215 boliger, parkeringskjeller og en 4 avdelings barnehage.

Ensjøveien 8 A-B - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg - Saksnr: 202458294
Mottatt sak: 05.07.2024
Status: Endret tillatelse gitt
Søknaden omhandler oppføring av en boligblokk på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Blokken vil bli på fem etasjer og kjeller, med til sammen 45 leiligheter. På eiendommen står det i dag et industribygg på tre etasjer. Bygningen er regulert til riving og rivingen vil omsøkes i egen sak.

Ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru - Saksnr: 202451035
Mottatt sak: 23.01.2024
Status: Tillatelse gitt
Søknaden omhandler rehabilitering og utskifting av en jernbanebru med to jernbanespor over Ensjøveien.

Ensjøveien 3 - Riving av bebyggelse - Saksnr: 202554764
Mottatt sak: 28.05.2025
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse på adresse Ensjøveien 3. Formålet med riving er klargjøre tomta for nybygg for NRK. Areal som skal rives er 3923 m2 BRA

Ensjøveien 5 - Riving av bebyggelse - Saksnr: 202554765
Mottatt sak: 28.05.2025
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse på adresse Ensjøveien 5. Formålet med riving er klargjøre tomta for nybygg for NRK. Areal som skal rives er 4587 m2 BRA

Ensjøveien 7 - Riving av bebyggelse - Saksnr: 202554766
Mottatt sak: 28.05.2025
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse på adresse Ensjøveien 7. Formålet med riving er klargjøre tomta for nybygg for NRK. Areal som skal rives er 2718 m2 BRA.

Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer - Saksnr: 202456000
Mottatt sak: 16.05.2024
Status: Rammetillatelse gitt
Det søkes riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg og 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I
tillegg søkes det tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.

Pågående plansaker i området:
Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Saksnr: 202202903

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
Saksnr: 201918011

Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Saksnr: 202209626

Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole
Saksnr: 202214130

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/129/100/24:
27.08.2012 - Dokumentnr: 693079 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Joh. H. Andresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

22.02.2018 - Dokumentnr: 467242 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/17479

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.
Det har blitt observert skjeggkre i både nr. 11 og 19 det siste året, og forsikringsselskapet har derfor utført bekjempelse vinteren 2025.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved

å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målbar plantegning kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 143 568,- 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 18. august 2025

Ansvarlig megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sigurd Hoels vei 5

Sigurd Hoels vei 5

Nabolaget Ensjø - vurdert av 320 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km

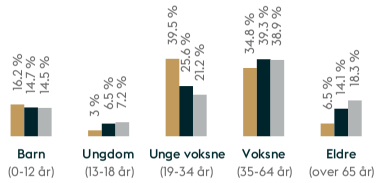
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Lakkegata skole Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage	3 min
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	4 min
Caltexløkka	6 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	10 min

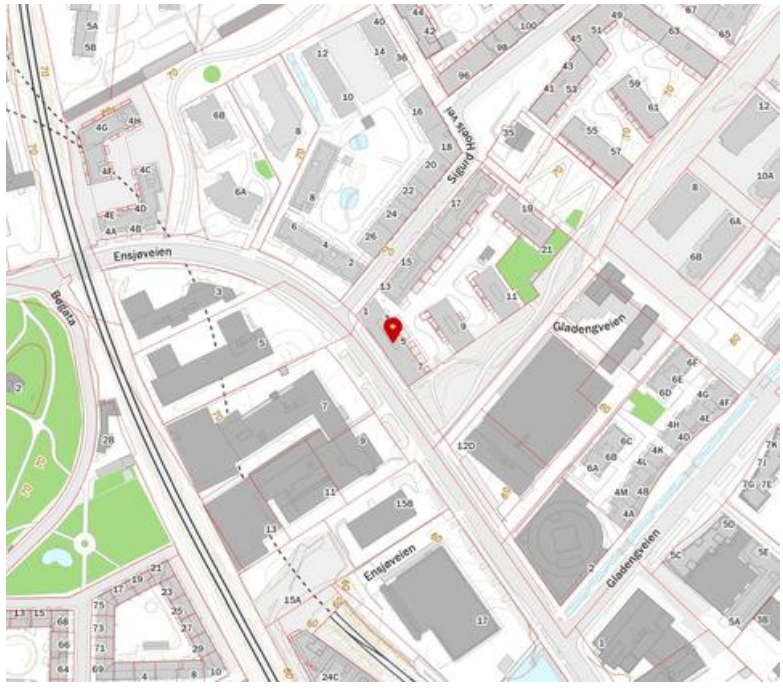
«En liten grønn oase "midt i byen"»

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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 100, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1874 **Referansenummer:** AY4287

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 3 etasje i leilighetsbygg, bygget har utvendige fasader av teglstein og tak er tekket med papp ell. Leiligheten inneholder entre, stue/ kjøkken, bad, toalettrom, bod, garderoberom og 3 soverom. Det er også en bod i kjelleren tilhørende leiligheten. Det er 2 balkonger, balkong mot sydvest på 7 m2 og balkong mot nordøst på 11 m2. Varmtvann til oppvarming med radiatorer og forbruksvann er inkludert i felleskostnader. Leiligheten er tilknyttet sentralt varslingsanlegg for brann og er sprinklet. Det er helfliset bad med varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med steinplate og integrerte hvitevarer. Automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det er balansert ventilasjon. Det er heis i bygget og 2 felles takterrasser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Balkongdører med 3 lags glass og utvendig beslått. Hoveddør med brann og lydklasse. Det er noe slitasje på dører.
Det er 2 balkonger til leiligheten, balkong mot sydvest på 7 m2 og balkong mot nordøst på 11 m2. Begge balkonger med rekkverk i glass og metall med 122 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, slette malte vegger og malte betongelementer i tak. Det er flis på entregulv. Overflater med normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring.
Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.
Badet er bygget som en baderomscabin, hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt vask integrert i benkeplaten med ettgreps blandebatteri. Pent kjøkken med lite slitasje på overflater.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegger, varmekabler i gulv. Det er vegghengt toalett og vask i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

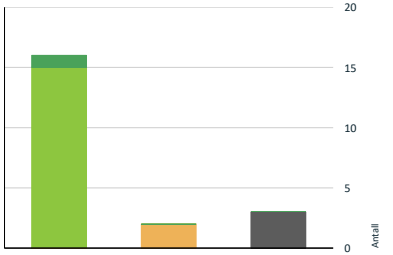
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

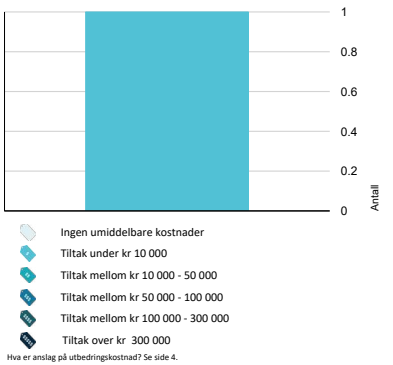
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Standard
Leiligheten har bra standard

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre. Balkongdører med 3 lags glass og utvendig beslått. Hoveddør med brann og lydklasse. Det er noe slitasje på dører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 balkonger til leiligheten, balkong mot sydvest på 7 m2 og balkong mot nordøst på 11 m2. Begge balkonger med rekkverk i glass og metall med 122 cm høyde.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av parkett på gulv, slette malte vegger og malte betongelementer i tak. Det er flis på entregulv. Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til balansert ventilasjon og luftespalte i dør. Det er forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av bad i sine arkiver.

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Det er mindre sprekker i silikon og flisfuger.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er bygget som en baderomscabin, hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nedfelt vask integrert i benkeplaten med ettgreps blandebatteri. Pent kjøkken med lite slitasje på overflater.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger, varmekabler i gulv. Det er vegghengt toalett og vask i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG RJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG RJ Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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

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

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for varsling og slukking av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

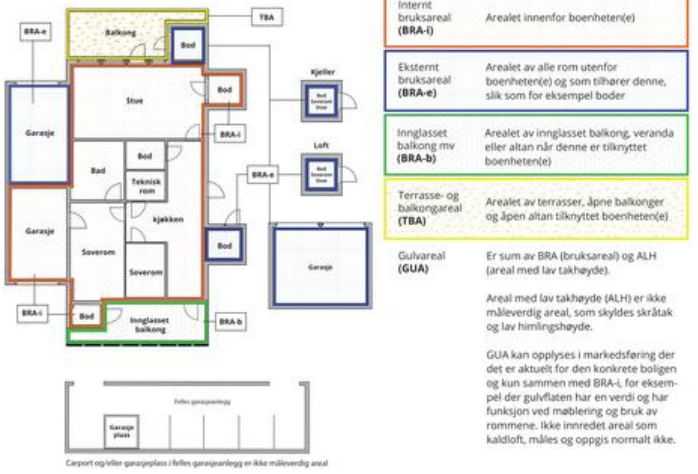
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	89	4		93	18
SUM	**89**	**4**			**18**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Bod	Bod 2	

Kommentar

Kjellerbod er medtatt som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	1

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod er medtatt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	100		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurd Hoels vei 5

Hjemmelshaver
Ullsgård Andreas, Sjöberg Elf Anna Amanda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en spesielt god beliggenhet innerst i Sigurd Hoels vei med Tiedemannsparken som nærmeste nabo. Her bor man tilbaketrukket i trafikk-stille og rolige omgivelser med flotte grøntområder rett utenfor døren, samt kort avstand til rikt servicetilbud og alt man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Fv4, Jens Bjelkes gate, Økernveien og Ensjøveien til Sigurd Hoels vei i Gamle Oslo. Sving til venstre og inn på Sigurd Hoels vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO
Gnr 129 - Bnr 100
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjöberg, Elf Anna Amanda	9578-5999-4-2855190	2025-08-15 20:30:24
Ullsgård, Andreas	9578-5998-4-885412	2025-08-15 18:37:22

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
34-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Hoels vei 5, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Amanda Elf, Andreas Ullsgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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?
Ja

Beskriv: Årlig kontroll og service av Ventilasjonsanleggene

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt kjøkken med IKEA skrog og spesialtilpassede fronter, dekksider og håndtak fra Lucks by Robo. Montert med hjelp fra faglært tømrer i familien. Steinkomposittt benkeplate laget for kjøkkenet av Diastone. Utført av Diastone. Nytt parkettgulv fra Meister. Installert med hjelp av faglært tømrer i familien. Alt arbeidet ble gjort i samme periode i 2023. Samtlige vegger og tak i leiligheten har også fått ny maling i 2023.

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

Eventuell kommentar: Uvisst, men ligger opprinnelige radonmålinger i leilighetens boligperm fra 2018 da bygningen ble oppført.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra Tryg forsikring etter vannlekkasje på gulv ved kjøkkenet i 2025.

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?
Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: NRK skal bygge sitt nye hovedkontor i Ensjøveien, på andre siden av Utsiktskvartalet og vil oppgradere store deler av tomten og tilstøtende områder i den sammenheng. Fortsatt i prosjektfase og endelig løsning er hva vi vet ikke bestemt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ullsgård, Andreas	2025-08-15	Sjöberg, Elf Anna Amanda	2025-08-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Ullsgård, Andreas		bankID Sjöberg, Elf Anna Amanda	

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0165/25 . Vår ref.: 7863-1-024 Dato: 07.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	820721802
Seksjonseier:	Sjöberg Elf, Anna Amanda
Medeier:	Ullsgård, Andreas
Leilighetsnummer:	024
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 5, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	129
Bnr.	100

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 884,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	1 098,00	
Vedlikeholdsfond	440,00	
Felleskost bolig	4 147,00	
Bredbånd	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	527,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	23 942,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Olsen, e-post: utsiktskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 570,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7863
TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2025 kl. 18:00, Hos OBOS på Oslo K: Freserveien 1, 0195 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 488 000 kr

Sak 7

Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger

Forslag fremmet av:
Hanna Sesselja Svare Mikalsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 8

Betalingsløsning for bom til bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Kostnaden vil kunne tas over driftsbudsjettet og påvirker ikke felleskostnadene.

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre ønsker å fortsette i neste periode.

Roller og kandidater

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

- Cato Olsen

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

- Almir Maksumic
- Even Haraldstad

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Olsen
Styremedlem	Even Haraldstad
Styremedlem	Almir Maksumic

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
129 100

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende HMS tiltak er ivaretatt i denne perioden:

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

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

Aktuelle saker som styret har arbeidet med

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tjenesteleveranser til sameiet

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

Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 1 14 av 25 7863 Årsrapport 2024 med regnskap.pdf

Kommentarer til budsjett for 2025

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

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

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

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

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

Lån
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 17.03.2025
Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Cato Olsen | Almir Maksumic | Even Haraldstad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Techem	88 348
Fjernvarme	563 595
SUM KOSTNADER	**651 943**
SUM ENERGIAVREGNING	**142 165**

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

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 17
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

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

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

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6623428. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 820721802
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Hos OBOS på Oslo K: Freserveien 1, 0195 Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anda Blay velges.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Mohammad Yassin foreslått
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 488 000 kr
✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

7. Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger

Fremmet av: Hanna Sesselja Svare Mikalsen

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. forslag nedstemt med kun 3 stemmer for. Forsamlingen utrykker at det er et stort problem og styret har gitt tilbakemelding om at de vil følge opp og sette opp bedre skiltinger samt røykesoner på takterrassen**

8. Betalingsløsning for bom til bakgård

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

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

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

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

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

Kostnaden vil kunne tas over driftsbudsjettet og påvirker ikke felleskostnadene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret sørger for at ny elektrisk bom med integrert betalingsløsning etableres snarest.
Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret skal utrede kostnad for fartsdumper i bakgården for å redusere trafikk og hastighet i bakgården
Vedtatt. Forslag 2 ble vedtatt med 21 stemmer for

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Nåværende styre ønsker å fortsette i neste periode.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Cato Olsen

Følgende stilte til valg:
Cato Olsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Almir Maksumic
Mohammad Yassin

Følgende stilte til valg:
Almir Maksumic
Mohammad Yassin

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Einar Olav Sørå

Almir er valgt for 2 år, Einar for 1 år og Mohammad for 2 år

Følgende stilte til valg:
Einar Olav Sørå

Transaksjon 09222115557549394329 Signert AB, MY

VEDTEKTER for
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

Sameiet består av:

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

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

   - Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   - Felles takterrasser
   - Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

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

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

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

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

3-3 Fasader
Næring skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp lekeapparater eller andre innretninger til virksomhetens bruk på uteærealene og faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1. etasje, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal tas hånd om og bekostes av næringsseksjonen.

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

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

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

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

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

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

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

5 Boder

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

6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

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

3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9 Styret og dets vedtak

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

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

2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

4. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

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

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

9-2 Styremøter

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

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

3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

10 Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2-1.

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
    a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
    b. oppløsning av sameiet
    c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
    d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

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

11-3 Forsikring

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

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

12 Ordensregler

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

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 Endringer i vedtektene

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

13-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER for
Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie

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

1 Navn
Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

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

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

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

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

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

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

8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

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

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

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

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

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

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

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

Ordensregler for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2023

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

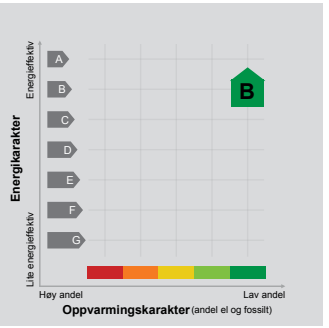
1. Fellesområder som bakgård, inngangspartier, trappeoppganger, kott, garasje og korridorer skal ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne. Det er ikke tillatt å parkere mer enn én bil på hver garasjeplass. MC o.l. kan parkeres bak bilen, så lenge man er innenfor de hvite stripene. Balkonger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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Hoels vei 5
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300539390
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-152604
Dato	08.08.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

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

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

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

Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

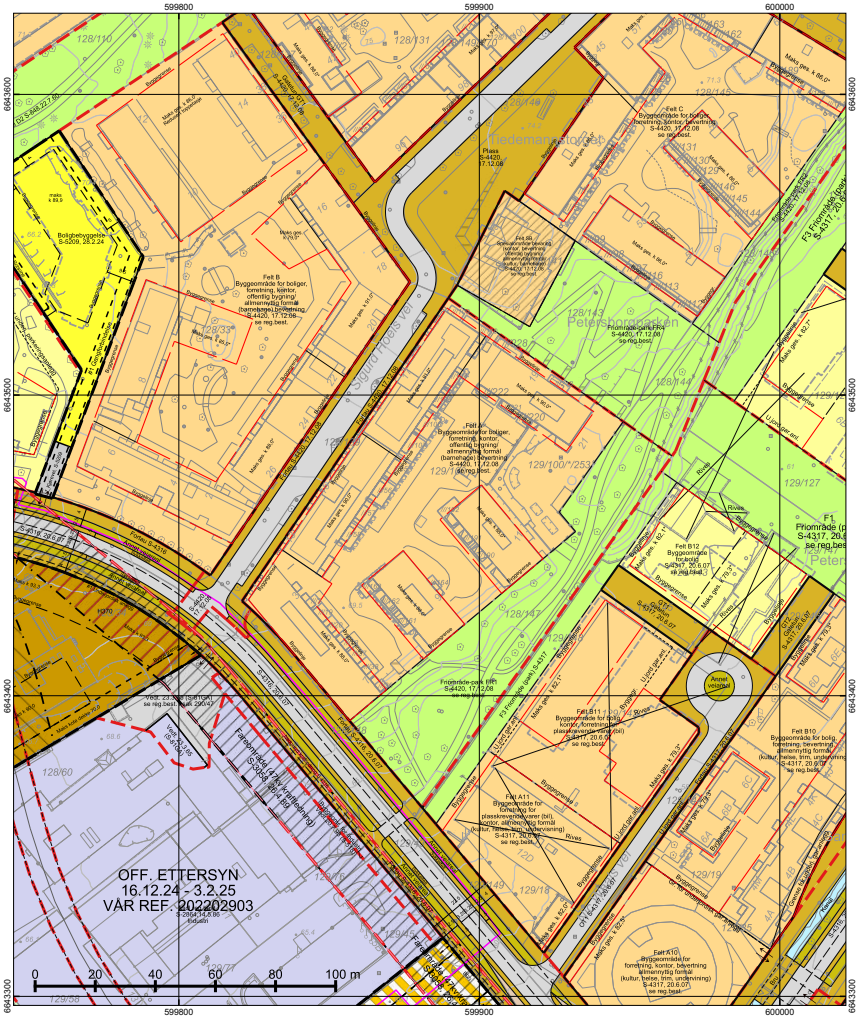
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

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


Vedlegg: E-13
Feltgrense
Byggegrense/ byggelinje
MERKNAD
Leilighetar utan tilgjengelegheit er vist utan innanhus planløysingsnivå
DISPENSASJONER:
§5.9 D dispensasjon 2: Maks bygningsdybde inkludert balkonger på 17 meter. (Gjelder tårn etasjer).
§5.9 D dispensasjon 3: Avstand fra underkant balkong til terreng maks 3 meter (Gjelder balkonger på plan 2).
Snitt bolig-nedkjørsrp.-kjeller 1:200
Snitt arkiosk/ bolig/lnd 1:200
Snitt rundbebyggelse - kjeller - gårdshus 1:200
Snitt bolig-kjeller-barnehage 1:200
Langsnitt Engjavegen - FR4
Dispensasjon 2
Dispensasjon 3
SKANSKA
FERD
TAG
Tiedemannsbyen Felt A
PLANBESKRIVELSE
Etasjeplan 4
E-13
A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146524/ 86516624
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: SIGURD HOELS VEI 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

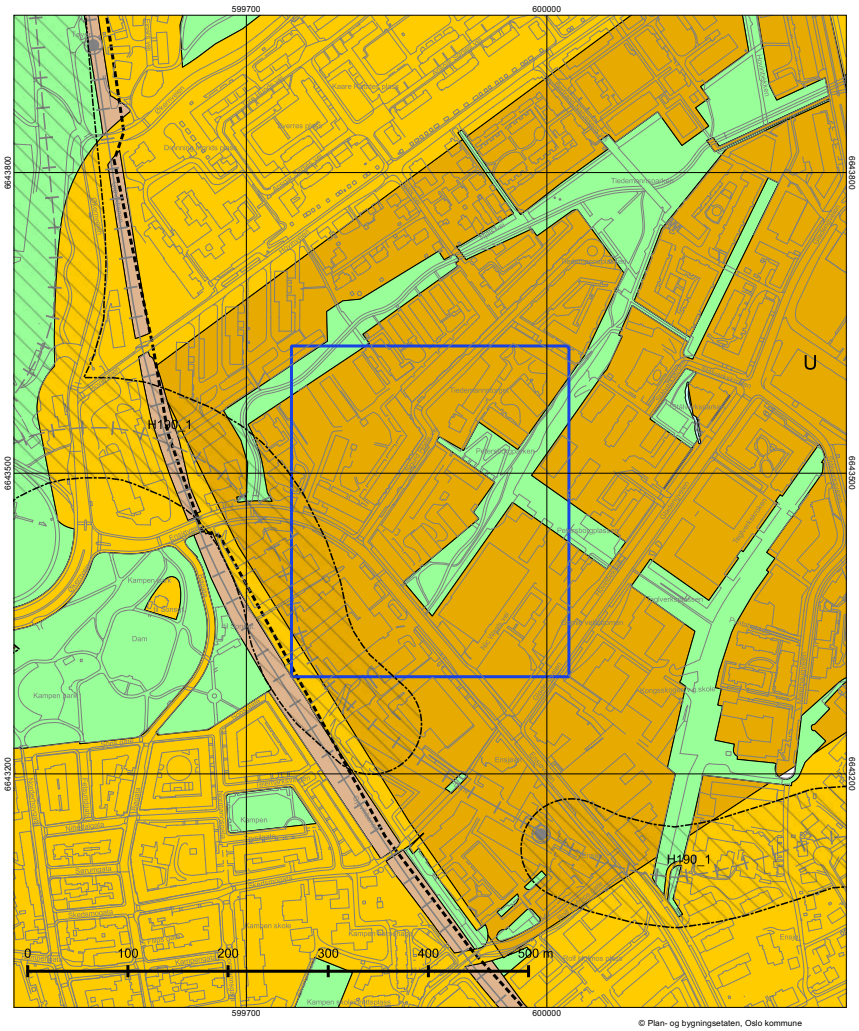
Dato: 07.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146524/ 86516624
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: SIGURD HOELS VEI 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/100

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146524/86516624
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4420

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

Vedtaksdato: 17.12.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200601213

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Avkjørsler
Inntil tre avkjørsler kan etableres fra Joh. H. Andersens vei på strekningen tilliggende felt A og B. I tillegg tillates

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

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

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

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

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

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

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

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

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

støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 450 m^2. Inntil 750 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Dominerende fasadeliv er fasadelivet som den største del av fasaden har. Barnehage skal lokaliseres inntil Petersborgparken (FR4) og Vestre parkdrag (FR1). Barnehage kan ligge i sokkeletasje/underetasje og i terreng utenfor byggegrenser under boligenes uteoppholdsareal. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 1 200 m^2 MUA for barnehagen. Det skal etableres et portrom mellom Petersborgparken (FR4) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommene skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR1 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 20 350 m^2. Inntil 400 m^2 BRA kan være offentlig bygning/allmennyttig formål barnehage. For bebyggelse innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 12 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 83,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Barnehagen skal lokaliseres nær felt GT1 og turvei D2. Det skal minimum etableres et minste uteoppholdsareal på 600 m^2 MUA for barnehagen. Deler av MUA kan ligge på tak. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom Joh. H. Andresens vei og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m^2. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligenes gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.
Maksimalt bruksareal er BRA = 19 150 m^2. For bebyggelse som er orientert langs felt GT1 og GT2 og for bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger kan tillates inntil 14 meter. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bygningsvolumene ha minimum 13 meters avstand, regnet fra dominerende fasadeliv. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT1) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom gatetun i nordøst (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Deler av bebyggelsen som ligger innenfor området med maksimal gesimshøyde på kote + 97,0 meter skal ha redusert høyde. Her skal et areal på minimum 350 m^2 ha maksimal gesimshøyde på kote + 92,0 meter. I tillegg skal bygningsvolumet generelt utformes og brytes opp slik at det ikke fremstår som monotont eller ensformig. Fasader skal artikuleres slik at volumet underdeles. Fasader skal utformes slik at bebyggelsen fremstår med høy arkitektonisk kvalitet. På takflater med kote + 97.0 tillates ikke takoppbygg/-terrasser.

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m^2. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligenes gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.
Maksimalt bruksareal er BRA = 12 200 m^2. For bebyggelse som ligger innenfor området merket "redusert toppetasje" er maksimal bygningsdybde 12 meter. Maksimal dybde med balkonger og karnapper kan tillates inntil 14 meter. Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden. Innenfor området merket "redusert toppetasje" skal bebyggelse som har gulvplan over kote + 85,0 ha redusert toppetasje. Toppetasjens BRA skal da være maksimalt 50 % av underliggende etasjes BRA. Boenheter i første etasje i området merket "redusert toppetasje" skal være gjennomgående eller gå over to plan.
Det skal etableres et portrom mellom boligenes gårdsrom og offentlig trafikkområde i forlengelsen av gangveiforbindelsen vest for Tiedemannsjordet. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT2) og boligenes gårdsrom. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.
Maksimalt bruksareal er BRA = 25 800 m^2. Byggeområde for lager skal ligge under terrengnivå. Byggeområde for lager under terreng medregnes i henhold til punkt 3.1 ikke i maksimalt bruksareal for feltet, men skal som underjordisk anlegg likevel ikke være større enn 2 500 m^2 BRA. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom boligenes gårdsrom og Tiedemannsparken. Det skal etableres et portrom eller passasje mellom Vestre bekkedrag (Felt FR6) og boligenes gårdsrom. Portrom/passasje skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Gårdsrommet skal underdeles med beplantning for å skape ulike soner og mer oversiktelige uterom. Bygninger mot Vestre bekkedrag skal artikuleres og underdeles for å unngå monotoni. For disse bygningene skal det i byggesakene spesielt redegjøres for hvordan variasjon og arkitektonisk kvalitet er i varetatt i utformingen.

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)
Maksimalt bruksareal er BRA = 750 m^2. Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på 1200 m^2 MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt
Det tillates overvannsrenner innenfor offentlig gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau og plass. Det tillates besøksparkering og parkering for bevegelseshemmede. Byggeplan for offentlige trafikkområder skal forelegges Samferdselsetaten. Joh. H. Andresens plass, mellom felt A, B, C og D, skal utformes med harde overflater, med innslag av vann og vegetasjon. Petersborgbygningen (i felt SB) skal ha en sentral rolle ved utforming av plassen. På plassen skal det opparbeides sitteplasser og mulighet for aktiviteter.
Snuplassen i enden av Joh. H. Andresens vei skal utformes som en offentlig plass, med møblering og beplantning. Plassen skal utformes med prioritering av myke trafikanter, men slik at det samtidig er snumulighet for bil og liten lastebil. Bygningsmyndighetene kan tillate midlertidige snuplasser for å legge til rette for trinnvis utbygging av atkomstveier.

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei
Byggeplan for det enkelte friområde skal forelegges Friluftsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av del av et friområde. Friområde FR1, FR2, FR3, FR5 og FR6 skal være utformet med atkomst for brannbil. Friområde FR1, FR2 og FR3 er del av "Vestre parkdrag" som skal opparbeides som en naturpark med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor Vestre parkdrag skal det anlegges gjennomgående turveier på hele strekningen. Friområde FR4 er "Petersborgparken" som skal opparbeides parkmessig. Ved utforming av Petersborg-parken skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i felt SB. Det skal innarbeides nærlekeplass. Friområde FR5 skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Vestre parkdrag/Tiedemannsparken og Vestre bekkedrag. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. I forlengelsen av FA2 tillates det opparbeidet en kjørbar gangvei som krysser FR5 frem til felt G. Friområde FR6 er "Vestre bekkedrag" som skal opparbeides som del av en grønn forbindelse mellom Tiedemannsparken og FR5. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring. Det tillates en underjordisk atkomsttunnel under felt FR6 (mellom felt G og felt FA3/eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32). "Stålverksparken" (Friområde FR7) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i byggeplan for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement.

§ 14. Spesialområde: bevaring (kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur og barnehage)) (felt SB)

Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade skulle gå tapt tillates oppført bebyggelse med tilsvarende bygningsvolum. Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Den bevaringsverdige bygningen kan istandsettes og vedlikeholdes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres. Det tillates ikke kontor i første etasje. Før søknad om rammetillatelse behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Uterealene tillates endret. Bygningsmyndigheten kan tillate barnehageformål i felt SB for å ivareta tilstrekkelig kapasitet ved trinnvis utbygging eller hvis øvrige regulerte/etablerte barnehager innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i området.

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)
Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.
Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annet fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbar gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur
Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for feltet er tilfredsstillende. Dersom barnehagedekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

16.2 Atkomstgater
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Dette med unntak av del av Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet, jamfør 16.5.

16.3 Tverrforbindelse FR 5
Før det gis midlertidig brukstillatelse på felt G eller H, skal FR5 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.4 Petersborgparken (del av)
Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av Petersborgparken (felt FR4).
- Bertrand Narvesens vei innenfor planområdet.

16.6 Oppgradering av turvei D2
Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal oppgradering av turvei D2 være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

16.7 Trinnvis utbygging
Ved trinnvis utbygging av et enkelt felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivaretatt for både ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0165/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sigurd Hoels vei 5 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 129, bnr 100, snr 24 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no