NORDVIK

Stålverkskroken 38

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stålverkskroken 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026







Nøkkelinformasjon

Moderne og attraktiv 3-roms v/Tiedemannsparken | Balkong på 8 m² | Heis, bod og garasjeplass | Kun TG1 | Vannbåren varme

Prisantydning	**6 600 000,-**
Omkostninger	**166 090,-**
Totalpris	**6 766 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 796,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

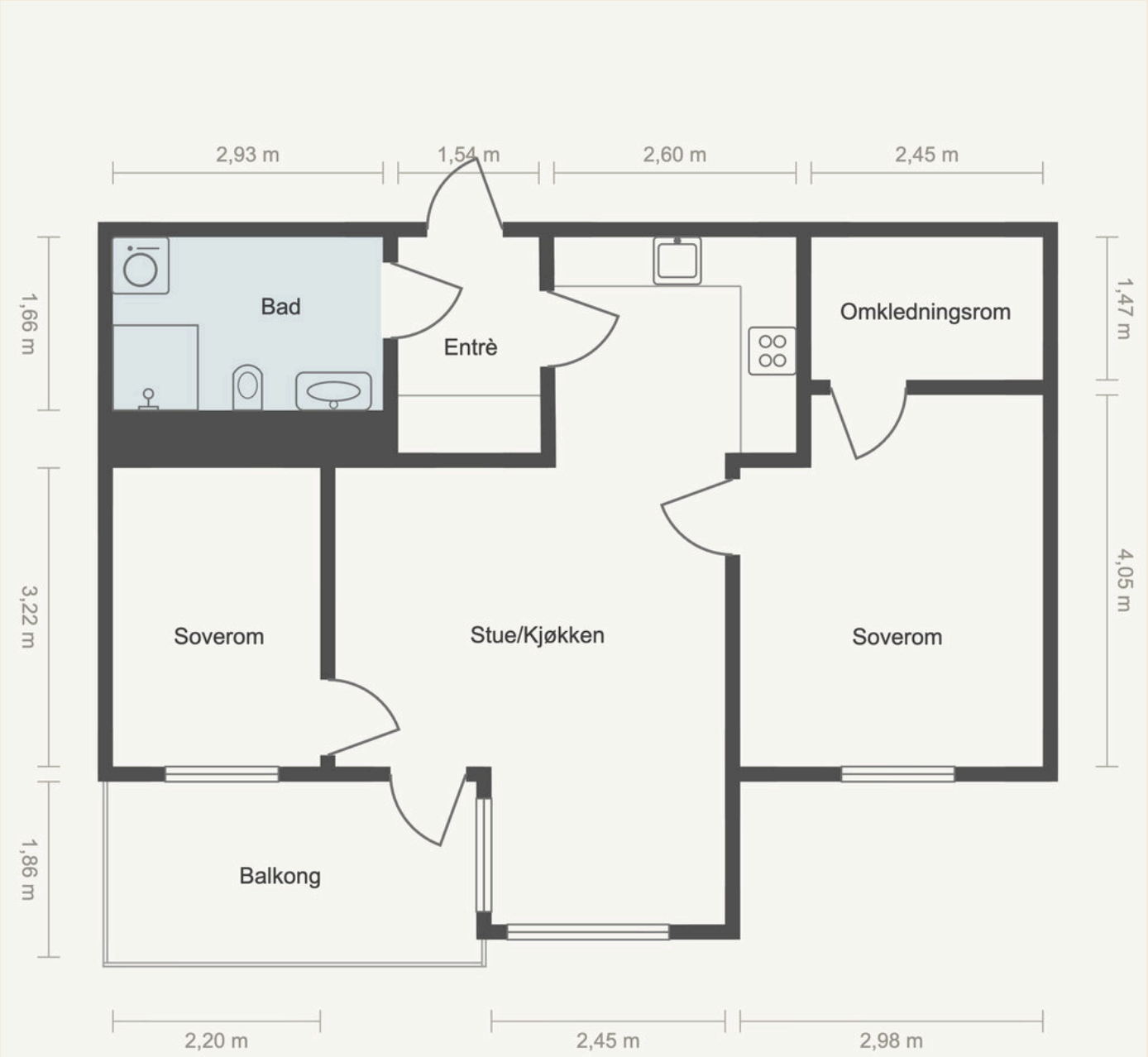
Kort fortalt

Velkommen til Stålverkskroken 38!
En moderne og innbydende 3-roms selveierleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet på Ensjø, like ved populære Tiedemannsparken. Leiligheten byr på en lys og luftig stue med store vindusflater, god plass til både sofa- og spisegruppe, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og utgang til en østvendt balkong på ca. 8 m² med hyggelig utsyn.

Videre får du to gode soverom, hvor hovedsoverommet har walk-in-garderobe, samt et delikat flislagt bad og entré med skyvedørsgarderobe. Boligen har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det medfølger fast garasjeplass og kjellerbod på ca. 6 m². Her bor du moderne og komfortabelt med heis, flotte grøntområder og kort vei til kollektivtransport, daglige servicetilbud, kaféer og Oslo sentrum.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



Plantegningen er
avrundet,














weber



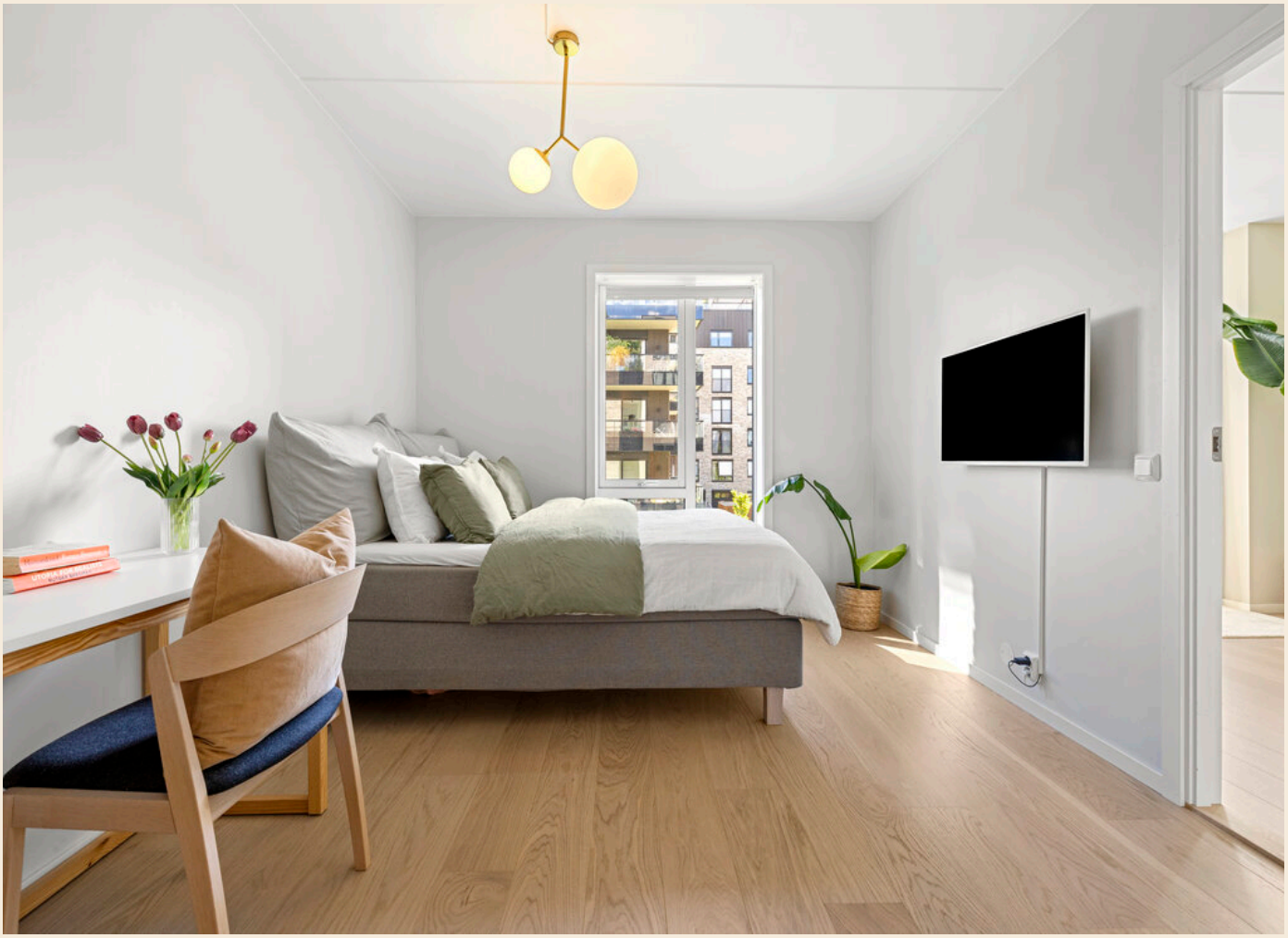



AEG






meraki
SAMSUNG














38



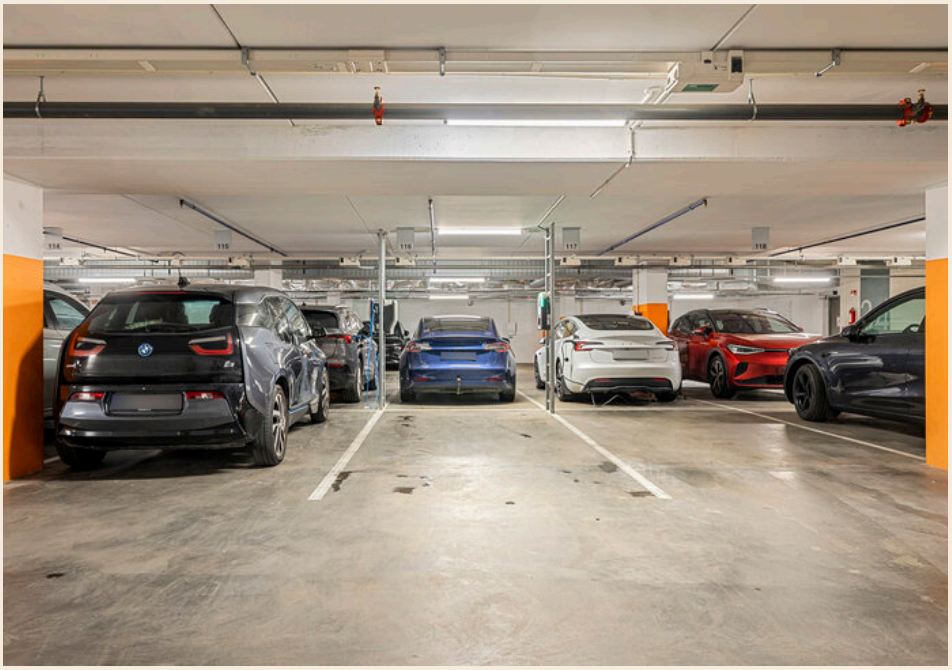


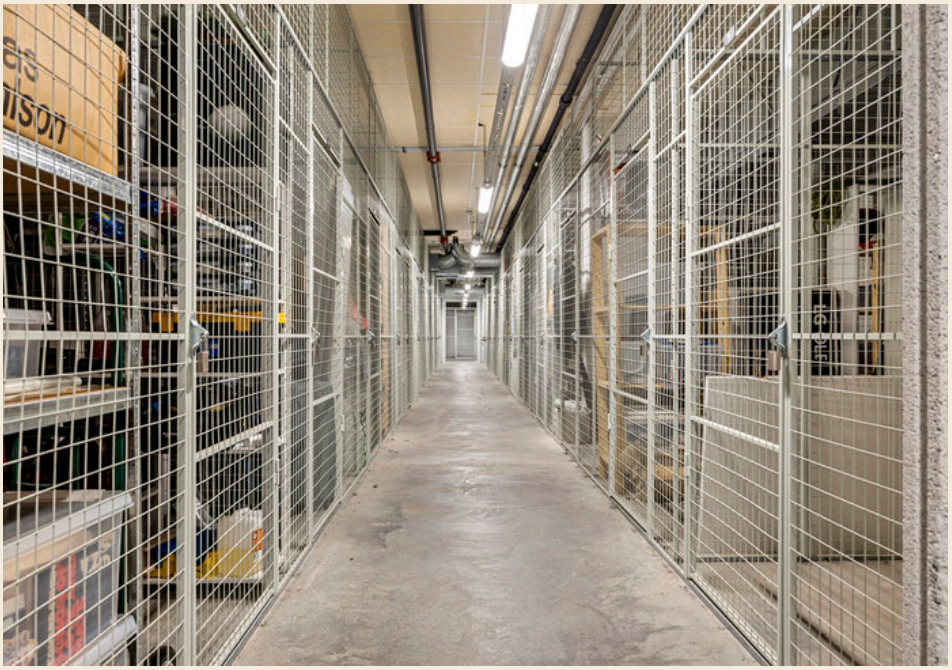






Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.





Leiligheten disponerer i tillegg en romslig bod på ca. 6 m².

Sameiet har felles sykkelparkering, sykkelverksted, sybod og felles verksted.



Det er flere sittegrupper og lekeplasser rundt omkring på sameiets tomt.





En moderne og innbydende 3-roms selveierleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet på Ensjø, like ved populære Tiedemannsparken.

Med Tiedemannsparken som nærmeste nabo ligger det godt til rette for hyggelige dager utendørs.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0351/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stålverkskroken 38, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 1, snr 106 (ideell andel 1/1) / Gnr 129, bnr 1, snr 318 (ideell andel 1/179) i Oslo kommune

Selger
Jostein Lund Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
165 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 766 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 779 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og garderoberom.
Annet: Utgang til østvendt balkong på ca. 8 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 6 m² (nr. 106).

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis. Innvendig møtes du av en lys og innbydende entré som gir et fint førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til yttertøy og sko, samt en praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Parkett på gulv og lyse, malte overflater gir et stilrent og helhetlig uttrykk.

Stue
Lys og tiltalende stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og innbydende oppholdssone. Fra stuen er det direkte utgang til en østvendt balkong på ca. 8 m², med god plass til utemøbler og hyggelig utsyn mot de grønne fellesområdene.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt kjøkken fra Aubo med glatte, lyse fronter og mørk benkeplate i laminat. Innredningen byr på gode skap- og benkearealer og har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Hvitevarene medfølger handelen. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Bad
Delikat og romslig bad utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Badet har flislagte gulv og vegger og er innredet med servant med skuffer, vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten har to lyse og gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement, samt direkte adkomst til en praktisk walk-in-garderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet er også av god størrelse og egner seg fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering
Det medfølger en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, plass nr. 115. Månedlige felleskostnader for garasjeplass tilkommer.

Garasjeplassene er organisert i en egen næringsseksjon i sameiet. Næringsseksjonen er tinglyst som et realsameie, hvor denne seksjonen har en garasjeplass med tinglyst eierandel på 1/179 i gnr. 129, bnr. 1, snr. 318.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Anløping/etseskader på verandaglass som ikke lar seg fjerne ved ordinær rengjøring. Saken følges opp som en reklamasjon overfor Selvaag i samarbeid med sameiets advokat. Se utfyllende beskrivelse under punkt 28.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet ved nyboligsalg. År 2020.

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: Ja, blir et fint bekkedrag utenfor. Gladengveien 16-18 (Vestre bekkedrag) Saksnr: 202506710.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja.
Beskriv: I samarbeid med sameiets advokat er det oversendt et forslag til Selvaag om å bidra til en løsning på reklamasjonen på verandaglassene. Forslaget bygger på faglige vurderinger innhentet fra Glass- og Fasadeforeningen og Watec Solutions AS. Begge konkluderer med at glassene har anløping/etseskader som ikke kan fjernes ved ordinær rengjøring, og at mekanisk polering er et egnet og dokumentert tiltak for å gjenopprette glassflatene.

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

Bygningssakkyndig
Owe Fagerlund Leret

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført i 2021 med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp. Vinduer og dører er fra byggeår.

Alle bygningsdeler er vurdert til TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad (Kontroll i tilliggende konstruksjoner).

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger i handelen og overtas i den stand de er ved overtakelse. Det gis ingen garantier utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Secto lampe i stuen.

Vegghengt TV inkl. veggfeste, både i stue og i hovedsoverom kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme og elektrisk oppvarming, herunder varmekabler på badet. Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 796,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 2 655,-
A-konto fjernvarme: kr 536,-
Internett: kr 236,-
TV: kr 369,-

Felleskostnadene inkluderer: TV/internett, a-konto fjernvarme, varmtvann, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer. Listen er ikke uttømmende.

Det påløper i tillegg månedlige felleskostnader for garasjeplassen.

Det betales også en obligatorisk årlig kostnad på kr 365,- for samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Beløpet forskuddsbetales i juli.

Fjernvarme leveres av Techem og faktureres a-konto sammen med de ordinære felleskostnadene. Techem foretar årlig avregning av faktisk energiforbruk mot innbetalt a-kontobeløp. Eventuell etterbetaling eller tilbakebetaling, samt justering av a-kontobeløpet, skjer i forbindelse med den årlige avregningen.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 502 479,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 009 914,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telenor om TV- og bredbånd. Tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE , orgnr. 927377128

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 317 boligseksjoner, 1 næringsseksjon parkering og 15 næringsseksjoner bod.
- Forretningsførselen er utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets nettside:
https://vibbo.no/tiedemannsparken/om
- Sameiet har eget hobbyrom og sykkelverksted

Årsrapport 2025/2026
- Styret har i perioden april 2025 til mars 2026 blant annet arbeidet med økonomistyring, leverandøravtaler, drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner, HMS, forsikrings- og skadesaker samt reklamasjoner mot utbygger.

- Sameiets avtale med Telenor om TV og internett videreføres på reviderte vilkår. Implementering og nærmere informasjon om avtalen skulle følges opp i neste styreperiode.

- Styret har fulgt opp reklamasjon vedrørende luktsmitte i ventilasjonsanlegget. Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag i april 2025, og etterfølgende lukttester utført av GK Norge avdekket ikke avvik. Styret anser denne saken som avsluttet. I februar 2026 ble det imidlertid avdekket isdannelse i rør tilknyttet ventilasjonsanlegget for oppgang 18 og 20. Dette følges opp som en del av ordinær forvaltning. Per mars 2026 var det ikke fastslått noen sammenheng mellom forholdene.

- Det pågår videre oppfølging av reklamasjoner knyttet til glassrekkverk på balkonger. Forliksklage mot utbygger ble sendt i mai 2025 og omfatter 137 av sameiets 317 leiligheter. Det ble ikke oppnådd forlik, og styret har innhentet juridisk og fagkyndig bistand. Styret arbeider videre med muligheten for en minnelig løsning.

- Sameiet har også hatt utfordringer med rotter og mus. Det er gjennomført befaringer og tiltak, og det er avdekket mulige inngangsveier til bygget. Forholdet behandles som en reklamasjon mot utbygger og er under videre oppfølging. Videre pågår en reklamasjon mot Selvaag vedrørende manglende byggesøknad for markiser. Foreldelsesfristen for denne reklamasjonen er forlenget, og styret avventer tilbakemelding fra utbygger. Dette gjelder nabobygget. Det er ikke observert skadedyr i Stålverkskroken 38.

- I perioden har det også vært vannlekkasjer i fellesområdene. En lekkasje ved garasjeinngang 24/26 i juni 2025 ble utbedret i regi av Selvaag. I februar 2026 oppstod en lekkasje i bodområdet i garasjen ved oppgang 18 som følge av isdannelse og et sprukket rør. Forholdet følges opp i dialog med utbygger.

- Styret opplyser at det i kommende periode skal arbeides videre med pågående aktiviteter, samt vurderes utarbeidelse av en beredskapsplan, en langsiktig vedlikeholdsplan og oppdatering av HMS-dokumentasjon.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån registert per 24.08.2026.

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Sameiet har per 24.08.2026 ingen felles lån.

Fellesformue
Kr 5 958,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultat
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på ca. kr 2,04 mill., mot et overskudd på ca. kr 1,05 mill. i 2024. Årets resultat ble ført mot opptjent egenkapital.

Disponible midler og arbeidskapital
Ved utgangen av 2025 utgjorde sameiets omløpsmidler ca. kr 2,66 mill., mens kortsiktig gjeld utgjorde ca. kr 590 000. Arbeidskapitalen utgjorde dermed ca. kr 2,07 mill. Kassekreditten som tidligere var oppført, ble avviklet i juli 2025.

Budsjett 2026
I budsjettet for 2026 er det lagt til grunn ordinær drift og vedlikehold, basert på estimerte kostnader og forventede prisøkninger.

Felleskostnader
I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 vedtok styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7869264

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 370 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i Stålverkskroken, rett ved populære Tiedemannsparken - et naturlig samlingspunkt i området med store grøntarealer, lekeplasser og hyggelige oppholdsarealer. Ensjøbyen ligger kun en kort tur fra Oslo sentrum og kombinerer urbane kvaliteter med nærhet til parker og grøntområder. Her bor du sentralt, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket, med flotte tur- og sykkelveier, kaféer, restauranter og butikker i nærområdet. Ensjø har de senere årene gjennomgått en omfattende utvikling og fremstår i dag som en moderne og attraktiv bydel, preget av nyere boligbebyggelse, grønne lunger og gode møteplasser.

For den aktive byr nærområdet på et bredt utvalg av aktivitets- og idrettstilbud. Jordal Amfi, Intility Arena, Valle Hovin og Valhall Arena ligger alle innen kort avstand fra boligen. Området rundt Valle Hovin byr på allsidige idrettsanlegg, grøntområder og hyggelige rekreasjonsmuligheter ved Hovindammen. Det er også kort vei til Tøyenparken, Kampen, Lille Tøyen Hageby og Grünerløkka, med et rikt utvalg av kultur-, serverings- og fritidstilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Mega Hasle, Joker og Lille Tøyen Kolonial. Sistnevnte byr også på kafé og et godt utvalg av økologiske produkter. I nærområdet finnes flere hyggelige spisesteder og møteplasser, mens Hasle Torg, Fyrstikktorget og Ensjø Torg tilbyr et godt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. Carl Berner, Tøyen og Oslo sentrum ligger også lett tilgjengelig.

Området har et svært godt kollektivtilbud, med kort vei til Ensjø T-banestasjon og gode bussforbindelser. Herfra kommer du deg enkelt videre til resten av byen. For bilpendlere er det enkel adkomst til Ring 3, Østre Aker vei og E6. Med sykkel eller kollektivtransport kommer du raskt til Bjørvika, Barcode, MUNCH og Oslo sentrum, samtidig som flere av byens populære bydeler ligger innen behagelig gang- og sykkelavstand.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Gladengveien (Linje 5N, FB5A, 21, 126): 5 min gange
T-bane: Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4): 10 min gange
Tog: Tøyen stasjon (Linje RE30, R31): 13 min gange
Trikk: Carl Berners plass (Linje 17): 21 min gange

Skoler og barnehager
Barnehager
Stålverkskroken barnehage: 3 min gange
Espira Marienfryd barnehage: 5 min gange
Petersborg barnehage: 6 min gange

Skole
Hasle skole (1-7 kl.): 8 min gange
Kampen skole (1-7 kl.): 13 min gange
Teglverket skole (1-10 kl.): 12 min gange
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.): 8 min gange
Wang Ung Oslo (8-10 kl.): 16 min gange
Valle Hovin videregående skole: 15 min gange
Etterstad videregående skole: 19 min gange

Fritid
Lille tøyen (ballbinge): 7 min gange
Fyrstikkaleen flerbrukshall: 9 min gange
Fresh Fitness Ensjø (treningssenter): 8 min gange
SATS Hasle (treningssenter): 9 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.02.2023.

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 er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4420 «Tiedemannsfabrikken, Ensjøveien 12 C med flere», vedtatt 17.12.2008. Planområdet er regulert til blant annet boligbebyggelse, forretning, kontor, bevertning, barnehage, offentlige trafikkområder, park/friområder og fellesarealer.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen skal blant annet sikre og videreutvikle allment tilgjengelige torg og møteplasser og gir overordnede føringer for slike arealer i byutviklingen.

Selger opplyser at Vestre Bekkedrag skal opparbeides i nærområdet utenfor eiendommen.

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

05.03.1915 - Dokumentnr: 900806
Skjønn

16.12.1977 - Dokumentnr: 28868
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

21.09.1978 - Dokumentnr: 20258
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

14.08.2008 - Dokumentnr: 657770
Bestemmelse om adkomstrett

02.05.2018 - Dokumentnr: 715230
Bestemmelse om fri ferdsel

11.05.2021 - Dokumentnr: 556143
Bestemmelse om adkomstrett

25.04.2022 - Dokumentnr: 437296
Bestemmelse om bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg på eiendommen

31.05.2021 - Dokumentnr: 635483
Seksjonering

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport: ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 875,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Stålverkskroken 38

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole		15 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km

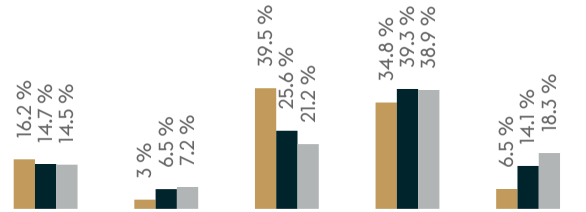
Offentlig transport

Gladengveien	Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	10 min 0.8 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass	Linje 17	21 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 barn	3 min 0.3 km
Espira Marienfryd barnehage (1...	116 barn	5 min 0.3 km
Petersborg barnehage (0-5 år)	54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	7 min
Fyrstikkaleen flerbrukshall	9 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Hasle	9 min

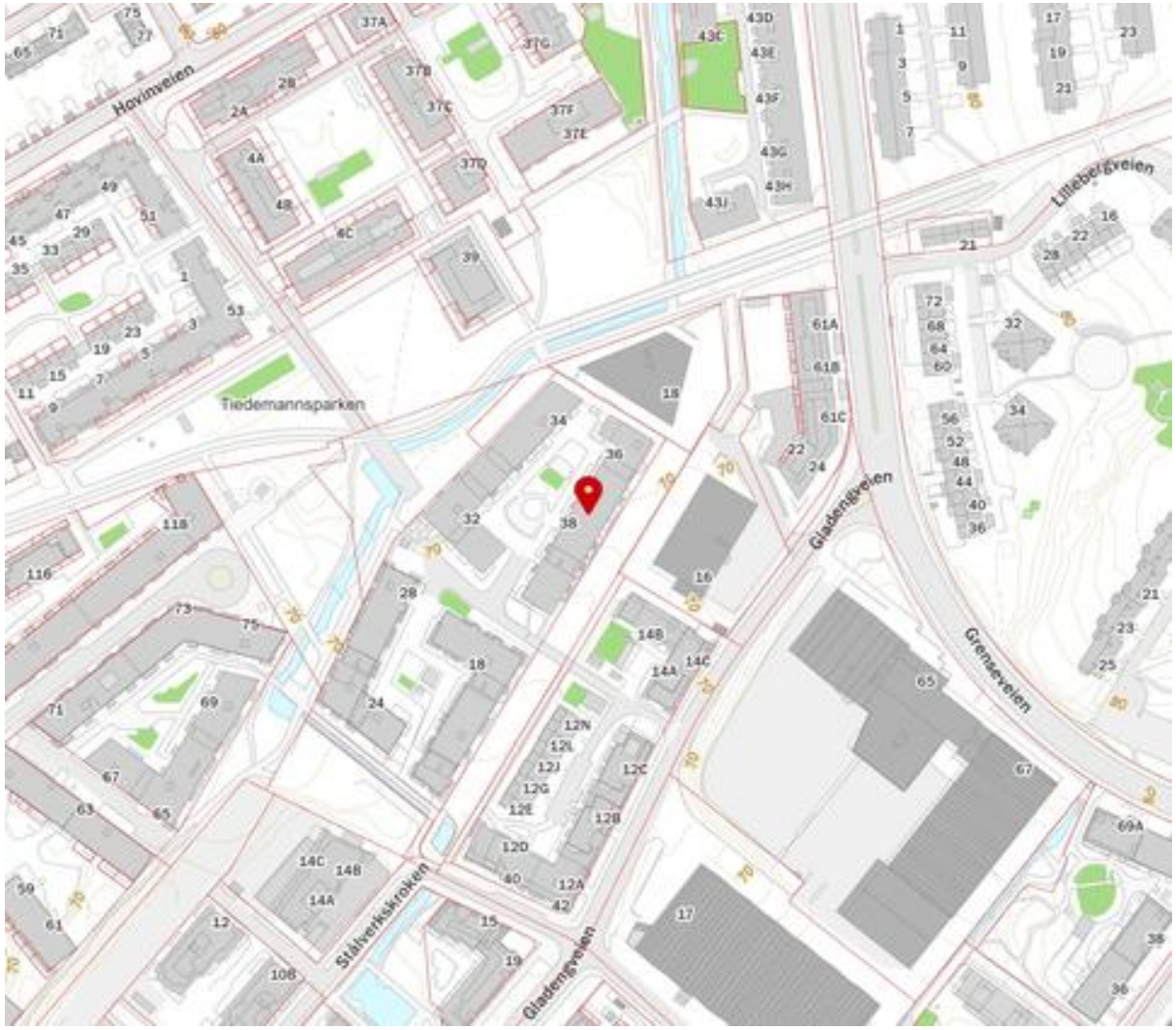
«Nærhet til idylliske Kampen og tilliggende parker. Nærhet til bane og buss. Greit å komme seg ut i marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Stålverkskroken 38
0661 Oslo

Referanse: 2026-1404
Matrikkel: 301-129/1/0/106
Befaringsdato: 08.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ingen er gitt tilstandsgrad 2, og 15 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 0 / TG 1 • 15

IU

Ikke undersøkt
1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 2. etasje

Side 8

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme og elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,60 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

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

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med mulighet for tilkobling av elbillader og en ekstern bod. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Himmelretning: Øst.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Stålplater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

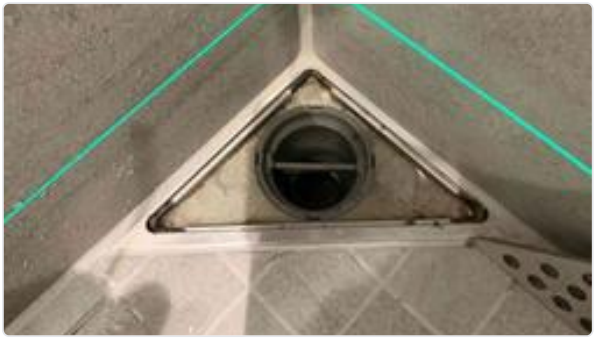
TG 1

Sluket er i stål. Synlig membran.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.
Til opplysning: På befaringstidspunktet ble det avdekket avvik i membranens tettedetaljer mot sluk. Selger har i etterkant utbedret avviket og framlagt bildedokumentasjon. Utbedringen er kun dokumentert visuelt via bilder og er ikke faglig kontrollert på stedet.



Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.



Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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



Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. …

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2023.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Nei

Samsvarserklæringer for utført arbeid

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ukjent

Begrunnelse

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

TOTALT AREAL

64 m²	58 m²	6 m²	–	8 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	6 m²	-	**6 m²**	-
2. etasje	58 m²	-	-	**58 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**58 m²**	**6 m²**	**-**	64 m²	**8 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Entré, Omkledningsrom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Stålverkskroken 38, 0661 Oslo**
Matrikkel: **301-129/1/0/106**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Jostein Lund Halvorsen**

Kunde: **Jostein Lund Halvorsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **08.09.2026**

Rapportdato: **10.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO. For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Herman Lund Halvorsen	9578-5997-4-4180950	2026-09-03 21:50:13
Jostein Lund Halvorsen	9578-5997-4-3094141	2026-09-03 21:47:42

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0351/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stålverkskroken 38, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jostein Lund Halvorsen, Herman Lund Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2021

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: 7869264
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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Anløping/etseskader på verandaglass som ikke lar seg fjerne ved ordinær rengjøring. Saken følges opp som en reklamasjon overfor Selvaag i samarbeid med sameiets advokat. Se utfyllende beskrivelse under punkt 28.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I prospektet ved nyboligsalg. År 2020

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: Ja, blir et fint bekkedrag utenfor. Gladengveien 16-18 (Vestre bekkedrag) Saksnr: 202506710

---

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?

Ja

Beskriv: I samarbeid med sameiets advokat er det oversendt et forslag til Selvaag om å bidra til en løsning på reklamasjonen på verandaglassene. Forslaget bygger på faglige vurderinger innhentet fra Glass- og Fasadeforeningen og Watec Solutions AS. Begge konkluderer med at glassene har anløping/etseskader som ikke kan fjernes ved ordinær rengjøring, og at mekanisk polering er et egnet og dokumentert tiltak for å gjenopprette glassflatene.

---

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?

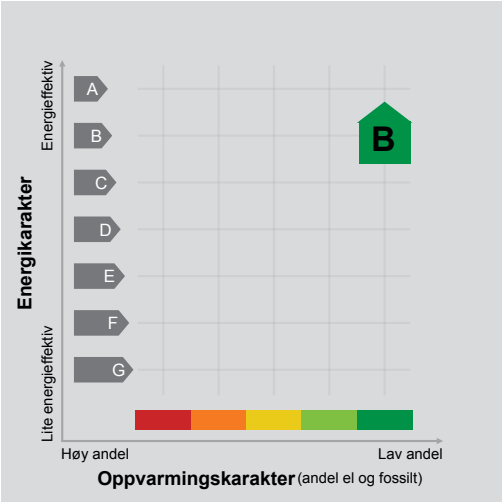
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0351/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300685209
Merkenummer	Energiattest-2025-226918
Dato	13.12.2025
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:	57
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stålverkskroken 38	300685209	H0209	106	0	
Stålverkskroken 38	300685209	H0309	121	0	
Stålverkskroken 38	300685209	H0409	136	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,29
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,71
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	7,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	79,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 688 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 535 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 688 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 387 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 301 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 688 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,7 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Sibel Cicek
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: s.cicek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0351/26 . Vår ref.: 2421-1-106 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsparken Sameie
Organisasjonsnr:	927377128
Seksjonseier:	Halvorsen, Jostein Lund
Medeier:	
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Stålverkskroken 38, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	106
Gnr.	129
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7869264.
- 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.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Ved eierskifte sender megler epost til reklamasjoner@selvaagbolig.no med fornavn, etternavn, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse på tidligere og ny eier, for at de skal få informasjon i forbindelse med håndtering av reklamasjoner. Enkelte seksjonseiere har garasjeplass i Gnr 129 Bnr næringsseksjon nr 318 - realssameie, ideell eierandel pr p-plass er 1/179. Garasjen følger boligen ved salg hvis ikke annen beskjed gis oss. I tillegg kommer administrasjonsgebyr til forr.fører iht prisliste. Garasjen kan selges internt. Felleskostnader for denne kommer i tillegg til boligen. Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette betales en gang i året (juli) av eier av seksjonen på dette tidspunktet, forskuddsvis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 795,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	536,00	
TV	369,00	
Felleskostnader	2 654,82	
Internett	236,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	38,-
Annen formue:	5 958,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2421
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN 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:

25. mars 2026 kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 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. Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)
8. Utkjøring garasje
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at OBOS v/Bjørn Amble velges som møteleder

Forslag til vedtak

Bjørn Amble er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses 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

Bjørn Amble velges til fører av årsmøteprotokollen. Protokollvitner velges på årsmøte.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2026 Årsrapport Tiedemannsparken Sameie.pdf
2. Kommentar årsregnskapet 2025.pdf
3. 2421 Årsregnskap 2025 - Tiedemannsparken.pdf
4. 2421 Tiedemannsparken Sameie 25.03.26.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,- for styreperioden 2025/26. Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,-

Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets arbeid og ansvar er nærmere beskrevet i styrets årsrapport.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 591 000,-

Sak 7

Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)

Forslag fremmet av:
Samad Ismayilov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at årsmøtet behandler en sak knyttet til gjentakende inneklima-/ventilasjonsproblematikk i vår boenhet i Hus D (Stålverkskroken 24, leil. 303), som kan indikere tekniske forhold i bygget som bør utredes og følges opp på sameienivå.

Saken gjelder tre forhold som vi har meldt inn/reklamert (primært til utbygger), og som vi mener det er viktig at styret og sameiet er orientert om:

Lukt via ventilasjonsanlegget (tilluft):

Vi opplever tilbakevendende bållukt/vedfyringslukt og periodevis eksos-/garasjelukt som oppleves å komme via tilluft. Dette forekommer særlig på ettermiddag/kveld. Forholdet er meldt inn/reklamert til utbygger.

Lyd via ventilasjon (kjøkken og bad):

Vi opplever også støy/lydplager knyttet til ventilasjonen, særlig ved kjøkken og bad (uttrekk/ventiler). Dette er også meldt inn/reklamert.

Gjentakende matos/hvitløkslukt via gulvlist/yttervegg (lokalt innsugspunkt):

I tillegg opplever vi episodisk, tydelig matos/hvitløkslukt som kommer lokalt fra et avgrenset område langs gulvlist/gulv-til-vegg ved yttervegg i et hjørne (markert i vedlegg). Dette skjer typisk på kveldstid, ofte etter kl. 21–22, og gir seg ikke før vi åpner vindu og lufter. Når vinduet åpnes er det frisk luft ute, noe som tilsier at dette ikke er lukt fra uteområdet, men inntrengning via konstruksjon/hulrom i vegg-/gulvovergang. Lukten har også delvis satt seg i parkett/gulvlist i det aktuelle området. Dette er ikke samme lukt som tidligere fugelim-/limlukt.

Til orientering har ventilasjonsleverandør tatt kontakt og det er avtalt befaring tirsdag den 28.01.26 (dato avtalt direkte med leverandør). Avhengig av resultatet av befaringen og eventuelle tiltak/utbedringer, kan det være at jeg trekker saken – dersom forholdene blir varig løst og håndtert på en tilfredsstillende måte.

Bakgrunnen for at jeg likevel ønsker saken inn til årsmøtet nå er at utbygger per i dag ikke tydelig har erkjent ansvar/forpliktelse knyttet til reklamasjonen, og det er derfor behov for at sameiet har oversikt, samt at det finnes en plan for oppfølging dersom dette viser seg å være et felles bygningsmessig/driftsmessig forhold.

OPPDAERING:

Takk for tilbakemeldingen. Jeg bekrefter med dette at jeg ønsker at saken fremmes på årsmøtet 25. mars 2026, og jeg vil møte og redegjøre for saken.

Samtidig ønsker jeg å presisere noen faktiske forhold, da styrets redegjørelse etter vår vurdering blander vår sak med tidligere utredninger (2024/2025) som ikke samsvarer med det vi opplever i vår seksjon:

Reklamasjon er sendt både til selger (med boligkjøperforsikring) og til utbygger (Selvaag).

Selvaag har iverksatt tiltak ved å plassere kullfilter i aggregat for fellesdel, men dette har ikke løst luktproblemene i vår seksjon.

Lydproblemer via ventilasjonskanal er bekreftet av leverandør (Gupex).

Gupex har bekreftet at det foreligger lydproblemer knyttet til ventilasjonskanalen mellom vår seksjon og leiligheten over. Dette er også dokumentert av oss med videobevis, og leverandør jobber videre med saken.

Luktproblematikken er ikke blitt bedre og fremstår som bygnings-/kanalrelatert – ikke "samme sak" som 2024/2025.

Hos oss gjelder problemet samtlige tilluftspunkter: vedfyringslukt/bållukt og periodevis matlukt kommer via tilluft, særlig ettermiddag/kveld. Vi har ingen sikker konklusjon på årsak, men alt tyder på svikt/lekkasje/innblanding i kanal/grein/sjakt som gjør at matos/andre lukter blandes inn i tilluften før den kommer inn i leiligheten.

Gupex har målt lufttrykk/luftbalanse – og funn peker mot lekkasje/blanding.

Gupex har målt og opplyst at luftbalansen i stor grad er riktig. Det som da gjenstår, er mistanke om luftlekkasje/innblanding av matos til tilluft, og det bør gjennomføres inspeksjon/utredning for å avdekke om det er lekkasje i gren eller i sjakt (og eventuelt hvor – over/under/tilstøtende).

Tillegg – om "løsning" med kullfilter på felles aggregat (Gupex):

Gupex har gitt uttrykk for at saken etter deres oppfatning i praksis er "løst" ved at det er plassert kullfilter på felles aggregat, men dette er problematisk på flere nivåer:

(1) For oss er problemet ikke løst, da luktforholdene fortsatt er til stede i leiligheten.

(2) Kullfilter fremstår som et midlertidig tiltak uten forutsigbarhet, og vi har ingen garanti for at filteret byttes/fornyes årlig eller hva som er neste konkrete tiltak dersom plagene vedvarer.

(3) At det ved en befaring "ikke luktet der og da" kan ikke brukes som konklusjon, fordi lukten oppstår episodisk, og et øyeblikksbilde beviser ikke at det ikke senere kommer matos via tilluften.

Derfor mener vi styret må bistå:

Dette er nettopp grunnen til at vi mener styret må steppe inn og bistå, da dette ikke kan behandles som et rent individuelt problem når utbygger (Selvaag) samtidig ikke vil gjennomføre mer inngrepende undersøkelser/utredning av ventilasjonskanaler/sjakt eller finne varige tiltak.

Indikasjoner på at flere kan være berørt (underrapportering).

Etter hendelsen 12. februar 2026 (oppgang 18 og 20) hvor flere har meldt om dårlig luft/matlukt, fremstår det også som sannsynlig at ikke alle melder fra eller oppdager problemet hver gang. Tilsvarende kan forklare hvorfor tidligere eier av vår seksjon ikke nødvendigvis oppdaget dette på samme måte.

Innsyn – kommunikasjon til tidligere eier

Styret viser til at "tidligere eier er informert". Jeg ber om innsyn i hva som konkret er formidlet til tidligere eier om ventilasjonssaken (datoer, kanaler, innhold og eventuelle vedlegg). Dette er viktig dokumentasjon i vår sak knyttet til kjøper–selger og boligkjøperforsikringen.

Behov for oversikt over tiltak 2024–2025 og eventuelle klager etterpå:

I tillegg ber vi om en samlet oversikt over hvilke konkrete tiltak som faktisk er gjennomført i 2024–2025 (som styret viser til), samt om det etter disse tiltakene er mottatt klager på matlukt og hvordan disse eventuelt er håndtert (dato, type klage, tiltak, leverandør og tilgjengelig dokumentasjon/rapporter).

Til slutt: Dersom forholdene mot formodning blir varig løst før årsmøtet 25. mars 2026 (evt. senest 26. mars 2026 dersom løsning og dokumentasjon først foreligger rett etter årsmøtet), vil jeg kunne trekke saken, og i så fall gi styret skriftlig bekreftelse umiddelbart.

Legger ved relevante juridiske hjemler som styret er godt kjent med:

Juridiske hjemler (relevante bestemmelser)

Eierseksjonsloven § 57 (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.»

Eierseksjonsloven § 33 (sameiets vedlikeholdsplikt – fellesarealer og felles installasjoner):

Sameiet har plikt til å holde fellesarealer, bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like. Dette omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, og vedlikeholdsplikten inkluderer ved behov reparasjon/utskifting.

Eierseksjonsloven § 32 (seksjonseiers vedlikeholdsplikt – avgrensningen):

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bruksenheten, men dette avgrenser mot sameiets ansvar for fellesarealer/felles installasjoner.

Forarbeidene (Prop. 39 L (2016–2017), merknader til § 33):

Forarbeidene presiserer at vedlikehold av fellesarealer normalt er en oppgave som ivaretas av styret/fellesorganer, og at retten til forsvarlig vedlikehold er en rettighet den enkelte seksjonseier kan kreve oppfylt.

Styrets innstilling

- Styret viser til tidligere vedtak i 2024 og 2025 om luktsmitte i felles ventilasjonssystemer. Oppfølging av saken er gjennomført med juridisk bistand.
- Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag 23. april 2025. Styret har i etterkant fulgt opp saken for å vurdere om utbedringen var vellykket.
- Etter at utbedringene ble gjennomført, har det ikke kommet tilbakemeldinger om samme type luktproblemer. GK Norge har gjennomført lukttester uten at det er avdekket avvik. Enkelte beboere har meldt at situasjonen oppleves som betydelig forbedret, men at de tidvis kan merke noe lukt.
- På bakgrunn av den tekniske gjennomgangen og rapport fra GK Norge, mottatte tilbakemeldinger fra beboere og juridiske vurderinger, ble det i samråd med advokat i oktober 2025 konkludert med at det ikke forelå

grunnlag for ytterligere fristforlengelse knyttet til utbedringskravet. **Saken behandlet på årsmøtet 2025 vedrørende oppfølging av matlukt anses på dette grunnlag som avsluttet.**

- Løpende oppfølging av tekniske installasjoner, herunder vurdering av eventuelle reklamasjoner, inngår i styrets ordinære forvaltnings- og driftsansvar. I februar 2026 ble det registrert isdannelse i rør tilknyttet ventilasjonsanlegget for oppgang 18 og 20. Forholdet følges opp som del av ordinær drift. Per mars 2026 foreligger det ikke dokumentasjon som tilsier sammenheng mellom tidligere omtalt luktsmitte og isdannelsen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag fra Samad Ismayilov: Årsmøtet vedtar at styret: Følger opp og holder oversikt over reklamasjoner/tekniske avklaringer knyttet til lukt- og lydplager fra ventilasjon i Hus D, og vurderer om forholdene kan ha relevans for flere seksjoner/fellesanlegget. Iverksetter (ved behov) en teknisk utredning dersom befaring/tiltak ikke løser problemene, med fokus på: ventilasjonsanlegget (tilluft/avtrekk, inntak/avkast, innregulering, lydforhold/støy, og eventuelle lekkasjer/innblanding), og mulig luft-/luktsmitte via konstruksjon (etasjeskjøt, gulv–yttervegg-tilslutning, sjakter/hulrom) der det er indikasjoner på lokalt innsug. Innhenter relevant dokumentasjon for ventilasjonsanlegget og tidligere vurderinger/tiltak der dette ikke allerede er tilgjengelig for beboere (f.eks. “som bygget”-tegninger, innreguleringsrapport/måledata, FDV og eventuelle tidligere rapporter/tiltak knyttet til lukt/ventilasjon i Hus D). Kartlegger omfanget ved å undersøke om flere beboere i Hus D opplever tilsvarende lukt- eller lydplager (f.eks. via kort henvendelse/spørreundersøkelse), og basert på dette vurderer videre tiltak. Fremlegger plan og kostnadsramme ved behov, og følger opp utbygger/entreprenør/leverandør der ansvar kan ligge innen garanti/reklamasjon eller felles drift. OPPDATERING: Årsmøtet vedtar at styret skal: Følge opp og avklare årsak til lukt- og lydplager knyttet til ventilasjon i Hus D (inkl. mistanke om lekkasje/innblanding i kanal/grein/sjakt), og vurdere om dette kan berøre flere seksjoner. Iverksette nødvendig teknisk utredning/inspeksjon dersom problemet ikke er varig løst, og innhente konkrete anbefalte tiltak fra fagkyndig (med skriftlig rapport). Innhente og tilgjengeliggjøre relevant dokumentasjon: “som bygget”-tegninger, innreguleringsrapport/måledata, FDV, samt oversikt over tiltak gjennomført i 2024–2025 og eventuelle klager på matlukt etter disse. Etablere en plan med frister og kostnadsramme, og følge opp utbygger/entreprenør/leverandør der ansvar kan ligge innen garanti/reklamasjon eller felles drift – og rapportere status til beboerne.

Vedlegg

5. Notat_250925 Tiedemannsparken Sameie luktsmitte.pdf

6. Vedlegg til sak 7.pdf

Sak 8

Utkjøring garasje

Forslag fremmet av:
Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangfelt er dårlig eller ikke markert. Her burde Kommune bli informert. Burde bli mer markert hvor folk skal gå og hvor bilene kjører. Har ved flere tilfelle kjørt i kø fordi folk går der biler kjører ut i tillegg kommer det barn i full fart ned bakken uvitende om at det kan komme biler ut garasjen.

Styrets innstilling

- Gangfelt, veimerking og skilting på strekningen ligger på kommunal grunn og er kommunens ansvar.
- Styret deler beboerens bekymring for trafikksikkerheten ved garasjeutkjøringen, og har tidligere kontaktet kommunen om tydeligere merking og sikring.
- Styret har bedt kommunen vurdere tiltak og gjennomføre befaring på stedet.
- Forslaget fra forslagsstiller gjelder videre oppfølging overfor kommunen og er derfor ikke en sak som årsmøtet må fatte vedtak om.
- Beboere oppfordres til å melde avviksmeldinger direkte til kommunen – flere henvendelser kan sette saken i fokus i kommunen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Få kommunen til å markere godt både overgangen fra gangfelt lengst elven frem til garasjen men også ved innkjøringen. Hvor skal folk gå og hvor skal bilen kjøre sånn at dette er gyldig for de uvitende. 24/2 mottok jeg en mail med svar fra kommunen om at denne veien ikke tilhører kommunen men grunneier. Ber derfor styret om å sjekke dette for å se hvem som kan ta ansvar for at denne utkjørselen blir forsvarlig. «Bymiljøetaten takker for din henvendelse. Veien du viser til er ikke overtatt til drift og vedlikehold av Bymiljøetatens seksjon for Veidrift og vedlikehold. Vi setter dermed ikke opp skilt her eller anlegger fotgjengeroverganger. Du kan se på trafikk- og parkeringsskilt om de er kommunale eller private. Privat skilting er hvit og svart, kommunal skilting vil være hvit og blå. Vi har dessverre ingen opplysninger om hvem som eventuelt drifter denne veien. Det som er vanlig er at det er husstandene som har adkomst via veien som sammen sørger for drift av den angitte veien. Du kan finne ut hvem som er grunneiere på den aktuelle strekningen ved å kontakte Plan- og bygningsetaten. De kan kontaktes på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen (2024-26)
- Styremedlem Jogvan Hugo Gardar (2025-27)
- Styremedlem Serena Norheim (2025-27)
- Styremedlem Mathias Løfsgaard (2024-26)
- Styremedlem Dag Nysæter (2024-26)
- Varamedlem Marte Abrahamsen (2025-26)
- Varamedlem Ekaterina Angelina Flakstad (2025-26)

Følgende personer stiller til valg:

- Minh Hoang Nguyen

- Mathias Løfsgaard
- Dag Nysæter
- Ekaterina Angelina Flakstad

Roller og kandidater

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

- Minh Hoang Nguyen

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

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

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

- Ekaterina Angelina Flakstad

ÅRSRAPPORT

1. INNLEDNING

1.1. Styrets mandat og ansvar

Styrets mandat, plikter og ansvar følger av sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen, og skal sikre at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet.

I denne årsrapporten redegjør styret for sitt arbeid i perioden **april 2025 til mars 2026**.

1.2 Overordnet mål for styrearbeidet

Styret har i perioden hatt som mål å sikre et trygt og velfungerende bomiljø. Det er lagt vekt på godt naboskap, løpende informasjonsdeling og ansvarlig forvaltning av felles verdier, med vekt på vedlikehold av sameiets fellesarealer, økonomistyring og sosiale møteplasser.

2. ORGANISERING

2.1 Ledelsen

Den daglige administrative ledelsen ivaretas av styrets leder, i samarbeid med styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets arbeid har vært organisert gjennom faste styremøter, løpende dialog og oppfølging av vedtak fra årsmøter og styremøter.

I perioden er det avholdt **10 styremøter**.

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styreleder	Minh Hoang Nguyen		
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar	Styremedlem	Mathias Løfsgaard
Styremedlem	Serena Norheim	Styremedlem	Dag Nysæter
Varamedlem	Marte Abrahamsen	Varamedlem	Ekaterina Angelina Flakstad

2.2 Hovedaktiviteter

Styrets arbeid har vært bredt og sammensatt. De viktigste oppgavene i perioden kan oppsummeres slik:

- Økonomistyring, budsjettarbeid og fakturakontroll
- Reforhandling og oppfølging av leverandør- og serviceavtaler
- Drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner
- HMS-arbeid og internkontroll
- Forsikringssaker og skadesaker
- Beboerkommunikasjon (Vibbo, nyhetsbrev, telefon og e-post)
- Adgangskontroll og nøkkelhåndtering
- Planlegging og gjennomføring av styremøter og årsmøte
- Oppfølging av vedtak fra årsmøtet
- Planlegging og gjennomføring av sosiale tiltak

2.3 Samarbeid med forretningsfører

Sameiet har forretningsføreravtale med OBOS. Avtalen ble reforhandlet i 2025 og innebærer et lavere forretningsførerhonorar. Avtalen omfatter blant annet regnskapsføring, innkreving av felleskostnader, inkasso, rådgivning og administrative tjenester. Sameiets kontaktperson i OBOS har vært Bjørn Amble, som har deltatt på styrets budsjett og regnskapsmøter.

2.4 Samarbeid med leverandører

Styret har hatt tett og løpende samarbeid med sameiets leverandører. De viktigste har vært:

SL Stenslegging – *uteområder og beplantning* , Norsk Eiendomsforvaltning – *vaktmester, renhold og vinterdrift* , Techem AS – *fjernvarmeavregning* , Gupex – *ventilasjon* , Wattif EV AS – *elbillading* , Dalan advokatene – *juridisk bistand* , Lås og Sikring – *adgangssystemer* , Elotek og Everlite – *brannsystemer* , Industriporter – *garasjeporter* , Romerike Elektro – *elektro* , Otis – *heiser* , C.M. Mathiesen – *VVS og sprinkler* , Tryg Forsikring – *forsikringssaker* , Selvaag Bolig – *reklamasjoner*.

3. ØKONOMISTYRING

3.1 Budsjett og felleskostnader

Høsten 2025 gjennomgikk styret budsjettet for 2026. På bakgrunn av økte kostnader og behov for å styrke sameiets økonomiske handlingsrom, ble det besluttet å øke felleskostnadene med **5 % fra 1. januar 2026.**

3.2 Bakgrunn for økningen i felleskostnader

Økningen skyldes generell prisstigning på varer og tjenester, økte kommunale avgifter og høyere forsikringspremier. I tråd med informasjon gitt på årsmøtet i 2025, har styret hatt som mål å bygge opp kapital til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Budsjettet for 2026 legger, som i 2025, til rette for avsetninger til dette formålet.

Fakturaen for felleskostnader består av ulike kategorier og fordeles slik ut per måned:

Kostnadskategori		**Felleskostnadsutvikling**			
		2021	**2024**	**2025**	**Fra 1.1.2026**
Felleskostnader	pr kvm pr mnd	kr 30,00	kr 36,95	kr 44,36	Kr 46,58
Akonto fjernvarme	pr kvm pr mnd	kr 6,00	kr 9,50	kr 9,50	Uendret
TV	pr leil pr mnd	kr 312,00	kr 399,00	kr 369,00	Uendret (*)
Internett	pr leil pr mnd	kr 138,00	kr 161,00	kr 236,00	Uendret (*)
Garasje p-plass	pr plass pr mnd	kr 150,00	kr 150,00	kr 150,00	Uendret
Ekstra bod	pr bod pr mnd	kr 50,00	kr 50,00	kr 50,00	Uendret
Nabolagshuset	Årlig	kr 0,00	kr 365,00	kr 365,00	Uendret
OBOS nøkkel	pr leil pr mnd	kr 0,00	kr 0,00	kr 17,00	Uendret (**)

Historisk referanse: Ved overtakelse sommeren 2021 var de estimerte felleskostnadene kr 30 per kvm BRA per måned.

Merk at:

- **Garasje og bod** gjelder kun for de som har parkeringsplass og/eller ekstra bod.
- **Fjernvarme**: Ingen endringer i akontobeløpet, som p.t. er kr 9,5 per kvadratmeter. Fjernvarmen avregnes etter eierbrøk når energiavregning kommer, det skjer etter planen i løpet av første kvartal 2026. Avregning for fjernvarme vil dekke både faktisk forbruk i egen leilighet og umålte felleskostnader som gjelder for fellesareal og ventilasjon.
- **(*) TV/Internett:** Ny pris vil tre i kraft dersom sameiet inngår ny avtale. Dagens avtale med Telenor har vanligvis årlig prisjustering som vil gjelde fra 1. mars.
- **(**) Pris for OBOS nøkkel** vil endres når OBOS varsler om KPI justering.

3.3 Reforhandling av forretningsføreravtalen

Styret har reforhandlet forretningsføreravtalen med OBOS og oppnådd lavere kostnader for sameiet.

3.4 Årsregnskap

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat som bidrar til å styrke sameiets egenkapital. Styret mener at arbeidet som ble lagt ned i foregående periode, sammen med målrettet innsats i inneværende periode for å avvikle kassekreditten, har vært medvirkende årsaker til det positive resultatet.

4. SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

4.1 Samarbeid med andre sameier på Ensjø

I august 2025 deltok styret på et hyggelig og konstruktivt møte med andre sameier i området, avholdt på Nabolagshuset Petersborg. Vårt sameie sto for bevertningen. Jógvan fra styret i Tiedemannsparken holdt et innlegg og delte innspill til mulige felles prosjekter for sameiene på Ensjø.

Det kom mange gode forslag til hvordan vi kan styrke fellesskapet i området, blant annet gjennom årlige arrangementer, nabolagsmøter og aktiviteter for både barn og voksne. Styret har videreført dialogen med de andre styrene, og det planlegges et nytt møte for å konkretisere og følge opp ideene. Dette arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.2 Arbeidsgruppen for ny TV- og internettavtale

Etter vedtak på årsmøtet i 2025 har styret, i samarbeid med en arbeidsgruppe, arbeidet med å innhente tilbud på ny TV- og internettavtale for sameiet. Arbeidsgruppen har gjennomført en anbudsprosess og utarbeidet en anbefaling basert på de innhentede tilbudene.

Styret har gjort en samlet vurdering av alternativene, med særlig vekt på økonomiske konsekvenser, bindingstid, avtaleinnhold og eventuelle ombyggingsbehov.

Etter en totalvurdering har styret besluttet å videreføre avtalen med Telenor på reviderte vilkår.

Oppfølging og implementering av den nye avtalen vil bli fulgt opp i neste styreperiode. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon om avtaleinnhold og praktisk gjennomføring når dette foreligger.

Styret takker arbeidsgruppen for et solid og grundig arbeid, som har gitt et godt grunnlag for beslutningen.

4.3 Reklamasjon – luktsmitte i ventilasjon

Reklamasjon knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget har vært en prioritert sak for styret. Siden årsmøtene i 2024 og 2025 har styret arbeidet tett med både juridiske og tekniske rådgivere for å finne en varig løsning.

Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag 23. april 2025. I tråd med vedtak på årsmøtet 2025 har styret fulgt opp saken videre, blant annet for å avklare om utbedringen var vellykket.

I etterkant har GK Norge gjennomført lukttester uten å avdekke avvik. Samtidig har styret mottatt svært få tilbakemeldinger fra beboere etter utbedringen. På bakgrunn av dette, samt vurdering fra juridisk rådgiver om at det ikke foreligger grunnlag for videre rettslig oppfølging, anser styret saken som avsluttet.

Det er i februar 2026 avdekket et nytt forhold knyttet til isdannelse i rør tilknyttet ventilasjons-anlegget for oppgang 18 og 20. Styret vil følge opp dette forholdet som del av ordinær forvaltning, herunder vurdere reklamasjon og videre tiltak i dialog med utbygger og med juridisk bistand ved behov.

Det har pr mars 2026 ikke vært mulig å fastslå noen sammenheng mellom luktsmittesaken og isdannelsen i anlegget.

4.4 Reklamasjon - Glassrekkverk på balkonger

Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om problemer med glassrekkverk på balkonger. For å sikre best mulig faktagrunnlag ble det innhentet dokumentasjon gjennom spørreskjemaer fra beboere, og svarene er nøye gjennomgått.

Den 15. mai 2025 ble det sendt forliksklage mot utbygger Tiedemannsfabrikken AS, som omfatter 137 av sameiets 317 leiligheter. Mange beboere opplever problemer med flekker og skader som ikke lar seg fjerne.

Saken ble behandlet i forliksrådet 15. oktober 2025, men det ble ikke oppnådd forlik, blant annet fordi tvistesummen oversteg 200 000 kroner. Forliksrådet kan ikke avsi dom uten samtykke fra begge parter, og saken kan derfor gå videre til tingretten hvis en av partene ønsker det.

Etter forliksmøtet har styret innhentet juridisk bistand og engasjert fagkompetanse for videre undersøkelser. Et fagkyndig firma har gjennomført tester og vurdert at avvikene sannsynligvis skyldes anløping, en kjemisk påvirkning som over tid gjør glassoverflaten matt.

Styret har ennå ikke tatt endelig beslutning om rettslig oppfølging, men har valgt å bruke tiden til å undersøke muligheten for en minnelig løsning. Kontakt er tatt med utbygger for å se om de vil bidra til en løsning utenfor domstolene.

Arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.5 Elbillading

I mai 2026 overtok Wattif EV AS som ladeoperatør etter Electric Freeway. Overgangen har medført enkelte oppstartsutfordringer, og styret har hatt tett dialog med ny leverandør for å følge opp dette.

Leverandørbyttet og flere av utfordringene knyttet til overgangen var utenfor styrets kontroll. Bakgrunnen for endringen er at Electric Freeway selv besluttet å avvikle sin virksomhet. Dette var en beslutning tatt av selskapet, uten innflytelse fra sameiets styre. Wattif har overtatt driften som en konsekvens av dette.

4.6 Skadedyr

I denne styreperioden har det vært utfordringer knyttet til skadedyr, etter meldinger fra beboere om observasjoner av rotter og mus på balkonger og terrasser.

Styret har hatt tett samarbeid med skadedyrfirmaet Pelias, som har gjennomført befaringer og gitt konkrete anbefalinger for tiltak. Disse anbefalingene er fulgt opp av styret for å begrense og forebygge videre problemer. Et viktig tiltak har vært å reklamere overfor Selvaag for å få tettet åpninger på bakkeplan som kan gi skadedyr adgang til bygget. I tillegg har Pelias plassert ut feller på strategiske steder rundt eiendommen.

For å dokumentere saken ytterligere har styret, via sameiets forsikring, engasjert skadedyrfirmaet Rentokil. De gjennomførte befaring 20. august 2025. Befaringen avdekket flere mulige inngangsveier for rotter, blant annet under vinduer og på taket. Manglende sikring av soilhetter på taket ble også påpekt som en mulig årsak.

Styret vurderer dette som en reklamasjon mot utbygger, og saken er under pågående oppfølging. Basert på juridisk rådgivning har styret besluttet å anbefale at saken bringes inn for forliksrådet. Saken videreføres til neste styreperiode.

4.7 Reklamasjon – manglende byggesøknad for markiser

Styret har, i samarbeid med sameiets advokat, arbeidet for å få fremdrift i saken knyttet til manglende byggesøknad for markiser fra Selvaag. Til tross for gjentatte henvendelser har dette så langt ikke ført frem. Foreldelsesfristen for reklamasjonen er ytterligere forlenget. Styret avventer fortsatt tilbakemelding fra Selvaag og har løpende dialog med advokat i saken. Arbeidet videreføres til neste styreperiode.

4.8 Hærverk i sameiet

I mai 2025 ble det registrert hærverk på flere inngangsdører og dørbeslag i sameiet. Styret har arbeidet med å få full oversikt over omfanget av skadene, og forholdet ble politianmeldt.

Alle skader er fulgt opp og utbedret.

4.9 OBOS-nøkkel

Styret har iverksatt installasjon av OBOS-nøkkel i tråd med vedtak på årsmøtet 2025. Arbeidet er delt inn i to faser:

- Fase 1 (juni–september 2025): Installasjon på 10 inngangsdører i første etasje (plan 1) i oppgangene Stålverkskroken 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.
- Fase 2 (oktober–desember 2025): Installasjon på 10 dører i underetasjen (U1), inkludert sidedør til garasjeport samt U1-inngangene til nummer 18, 20, 24/26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

5. AKTIVITETER KNYTTET TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES OMRÅDER

5.1 Brannvarslingsanlegg

Den 21. og 22. mai 2025 ble det gjennomført kontroll av brannalarmanlegget i samtlige bygg. Vi minner om følgende generelle retningslinjer ved utløst brannalarm:

- Ikke demonter røykdetektoren i egen leilighet.
- Ikke bruk heis når brannalarmen er aktiv.
- Ikke avstill brannalarmen, med mindre alarmen er utløst i egen leilighet og årsaken er identifisert og under kontroll.

5.2 Elektriske anlegg

El-kontroll med termografering er gjennomført av Romerike Elektro AS.

5.3 Øvrige tekniske installasjoner

Følgende service- og vedlikeholdsarbeider er gjennomført i perioden:

- Årlig service på inngangsdører og garasjeporter
- Årlig filterbytte og service på ventilasjonsanlegget
- Årlig kontroll og service av felles VVS- og sprinkleranlegg
- Årlig kontroll og service av heiser
- Service på røyklukesystemer
- Årlig service og vask av avfallsbrønner

5.4 HMS, husorden og trivsel

Styret har utarbeidet nødvendige rutiner og dokumentasjon for å systematisere HMS-arbeidet i sameiet. Internkontrollen innebærer registrering, dokumentasjon og oppfølging av forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, i tråd med internkontrollforskriften. Formålet er blant annet å forbedre arbeidsrutiner, fremme sikkerhet og forebygge brann og branntilløp.

I perioden har styret:

- Gjennomført regelmessige vernerunder og oppfordret beboere til å fjerne hensatte gjenstander fra fellesområder
- Kontrollert at branninstruks foreligger i alle oppganger

- Gjennomført brannalarmøvelse

5.5 Lekeapparater

Lekeapparatene er kontrollert jevnlig for å avdekke feil, mangler eller slitasje. Årlig service utført av SL Stenlegging sikrer at utstyret oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

5.6 Hagegruppen

Hagegruppen har hatt ansvar for stell av blomster og bær, samt etablert nye plantekasser med bærbusker og forbedret vanningssystem. Arbeidet har bidratt til et mer trivelig uteområde og økt engasjement blant beboerne. Styret takker beboerne som har bidratt med vanning og stell av blomster og bær gjennom sesongen.

5.7 Solsikkeplanting

Ved avfallsbrønnene ble det arrangert en hyggelig aktivitet der barna i sameiet fikk plante hver sin solsikke. Tiltaket bidro til forskjønning av området og skapte engasjement blant de yngste beboerne.

5.8 Vannlekkasje i fellesområder

Utbedring av vannlekkasje i garasje (inngang 24/26):

- Den 16. juni 2025 oppstod det en betydelig vannlekkasje fra rør på taket ved garasjeinngang 24/26. Forholdet ble meldt inn som reklamasjon, og utbedring ble gjennomført i regi av Selvaag.

Utbedring av sprukket rør i bodområdet i garasjen – oppgang 18:

- Den 26. februar 2026 oppsto det en vannlekkasje i bodområdet i garasjen i oppgang 18. Årsaken var isdannelse i en kum utenfor bygget, som førte til at et rør ble tett og sprakk. Feilen er fulgt opp og utbedres i dialog med utbygger.

6. ØVRIGE AKTIVITETER

6.1 BEBOERHENVENDELSER

Styret bruker Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboerne. Her deles viktig informasjon og nyheter om drift og aktiviteter i sameiet. Meldinger om for eksempel garasjevask, brannøvelser og lignende har blitt sendt både som e-post og tekstmelding til alle beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

Alle henvendelser sendt til styret via Vibbo blir nøye gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Styret legger stor vekt på tydelig og rask kommunikasjon, og i saker som krever undersøkelser eller videre behandling, holder vi alltid avsenderne oppdatert om fremdriften.

6.2 FORSIKRINGSSAKER

Styret har ansvar for å dokumentere skader på bygningen og organisere befaringer ved felles skader. Vi følger opp leverandører som utfører reparasjoner, og sørger for at betalingskrav knyttet til skadedekning håndteres korrekt. Styret administrerer også innbetaling av egenandeler for skader meldt av seksjonseiere.

I 2025 ble totalt 5 skadesaker registrert. For hver sak fastsettes egenandelen av Tryg basert på skadeomfang og type. Som hovedregel dekker seksjonseier egenandelen hvis skaden gjelder egen boenhet. Dersom skade på fellesarealer eller andre boenheter skyldes at seksjonseier ikke har oppfylt vedlikeholdsplikten, eller på annen måte har forårsaket skaden, er det også seksjonseier som betaler egenandel.

6.3 DUGNAD

Vår- og høstdugnadene har hatt god oppslutning, og alle planlagte oppgaver er gjennomført. Dugnadene ble avsluttet med hyggelige sosiale samlinger med enkel bevertning.

6.4 JULEGRANTENNING

Julegrantenningen ble arrangert 30. november 2025 i samarbeid med Hasle skolekorps. Til tross for regnvær møtte mange opp for å høre barna spille julen inn. Styret er glade for at arrangementet både samler beboerne og støtter lokale barn og unge, da honoraret til korpset går direkte til deres arbeid.

7. PLANEN VIDERE

I kommende periode vil styret videreføre pågående aktiviteter fra forrige periode frem til de er fullført. I tillegg vil vi vurdere andre driftsaktiviteter, blant annet utarbeidelse av en beredskapsplan for sameiet, utvikling av en langsiktig vedlikeholdsplan samt oppdatering og revisjon av HMS-dokumenter..

Samtidig ønsker vi å ivareta og videreutvikle de gode tradisjonene vi har etablert. Vi er også åpne for nye initiativer fra beboerne som kan bidra til å styrke naboskapet.

Vi takker beboerne for godt samarbeid og engasjement i perioden som har gått, og ser frem til å fortsette det gode arbeidet sammen med dere i kommende periode.



Julegrantenning 2025

ÅRSREGNSKAP

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

Driftsinntektene er som forventet og viser en økning til ca. 13,57 mill. kroner, en økning på ca. 1,01 mill. kroner fra 2024. Økningen skyldes hovedsakelig økte felleskostnader og ladeinntekter fra elbil. Driftskostnadene er ca. 11,53 mill. kroner, en moderat økning på ca. 100 000 kroner fra året før. Kostnadsnivået er påvirket av både økte faste kostnader og enkelte besparelser:

Utdrag av utgiftsposter	**2024 (t.kr)**	**2025 (t.kr)**	**Endring**	**Kommentar**
Kommunale avgifter	2 554	3 030	*+ 476*	Økning i kommunale avgifter
Forsikring	724	870	*+ 146*	Høyere forsikringspremier
Drift og vedlikehold	2 158	1 670	*- 488*	Reforhandler avtaler
TV og bredbånd	1 988	2 250	*+ 262*	Økte kostnader Telenor
Energi / fyring	1 286	1 220	*- 48*	Reduksjon i forbruk
Finanskostnader	83	13	*- 70*	Lavere renter og gebyrer
Totalt driftskostnader	8 775	11 053	*+ 278*	***Sum på utdrag av kostnader***
Driftsresultat	1 126	2 041	*+ 914*	Økte inntekter

Resultat

Årets resultat viser et overskudd på ca. 2,04 mill. kroner (*økning på ca. 986 000 kroner fra 2024)*, som foreslås ført mot opptjent egenkapital. Dette styrker sameiets økonomiske stilling betydelig sammenlignet med 2024, da egenkapitalen var ca. 37 000 kroner.

Disponible midler

Omløpsmidlene utgjorde ved årsskiftet ca. 2,66 mill. kroner, mens kortsiktig gjeld var ca. 590 000 kroner. Kassekreditten som tidligere var oppført, ble avviklet i juli 2025.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) – som er et sentralt mål på likviditet – utgjorde om lag 2,07 mill. kroner. Likviditeten vurderes som god og gir en solid buffer for løpende drift og fremtidig vedlikehold.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, basert på estimerte tall og justert for forventede prisøkninger.

Felleskostnader

Etter en grundig gjennomgang fra budsjettarbeid, sammen med regnskapsfører, av tallene og varslede kostnadsøkninger, har styret vedtatt å øke felleskostnadene med fem - **5 prosent fra 1. januar 2026**.

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927377128, KLIENTNR. 2421

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 154 891	11 998 763	13 253 000	13 778 000
Ladeinntekter elbil		277 468	233 892	0	200 000
Andre inntekter	3	138 430	324 737	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 570 788**	**12 557 392**	**13 253 000**	**13 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 455	-80 455	-81 000	-81 000
Styrehonorar	5	-570 600	-570 600	-571 000	-570 600
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-42 000	-43 260
Forretningsførerhonorar		-379 610	-386 668	-410 000	-378 159
Konsulenthonorar		-229 517	-122 017	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-1 671 684	-2 159 516	-1 320 900	-1 928 250
Forsikringer		-870 408	-724 034	-780 000	-873 600
Kommunale avgifter	8	-3 034 412	-2 557 909	-2 600 000	-3 436 500
Ladekostnader EL-bil		-4 520	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 222 113	-1 269 810	-1 800 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 253 849	-1 991 373	-2 400 000	-2 472 000
Andre driftskostnader	10	-1 177 413	-1 540 132	-1 027 350	-1 086 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 527 260**	**-11 427 615**	**-11 102 250**	**-12 440 319**
DRIFTSRESULTAT		**2 043 529**	**1 129 777**	**2 150 750**	**1 537 681**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 596	2 913	0	0
Finanskostnader	12	-13 118	-83 462	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 521**	**-80 549**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 035 007**	**1 049 228**	**2 150 750**	**1 537 681**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-1 012 029		
Til opptjent egenkapital:		2 035 007	37 199		

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 927377128, KLIENTNR. 2421

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		583	27 404
Forskuddsbetalte kostnader		744 374	897 472
Energiavregning	13	108 020	323 292
Driftskonto OBOS-banken		1 807 351	0
Sparekonto OBOS-banken		2 251	2 175
SUM OMLØPSMIDLER		**2 662 579**	**4 528 451**
SUM EIENDELER		**2 662 579**	**4 528 451**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 072 206	37 199
SUM EGENKAPITAL		**2 072 206**	**37 199**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 560	210 151
Leverandørgjeld		388 813	264 077
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		0	17 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		**590 373**	**4 491 253**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 662 579**	**4 528 451**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen | Mathias Løfsgaard | Serena Norheim

Dag Nysæter | Jogvan Hugo Gardar

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

Bod	8 823
OBOS -nøkkel	21 929
Felleskostnader	10 552 334
Garasje	322 025
Internett	850 128
TV	1 403 844
Korrigeringer fra tidligere år	-4 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 154 891**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert ifbm samarbeidsavtale med nabohuset Petersborg	114 499
Avregning energi	3 615
Forsikring	17 025
Parkering/Garasje	3 150
Korreksjoner kundefordringer	141
SUM ANDRE INNTEKTER	**138 430**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	**-80 455**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-570 600
SUM STYREHONORAR	**-570 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 568

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-32 679
SUM REVISJONSHONORAR	**-32 679**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-253 572
Drift/vedlikehold VVS	-101 091
Drift/vedlikehold elektro	-100 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 737
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-280 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-127 231
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-16 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 671 684**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 065 448
Renovasjonsgebyr	-968 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 034 412**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 222 113
SUM ENERGI / FYRING	**-1 222 113**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-85 832
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 125
Håndverktøy	-996
Annet driftsmateriale	-8 238
Vaktmestertjenester	-144 302
Renhold ved firmaer	-558 276
Snørydding	-152 878
Andre driftskostnader	-166 903
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 568
Andre kontorkostnader	-6 897
Kontingenter	-2 850
Bank- og kortgebyr	-6 631
Øreavrunding	78
Velferdskostnader	-9 832
Tap på fordringer	-163
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 177 413**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	583
SUM FINANSINNTEKTER	**4 596**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-12 118
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 118**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 238 864
SUM INNTEKTER	**-2 238 864**

KOSTNADER

Administrasjon	232 642
Fjernvarme	2 114 242
SUM KOSTNADER	**2 346 884**

SUM ENERGIAVREGNING	**108 020**

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.

Notat

Fra: GK Norge AS v/Leif Øie

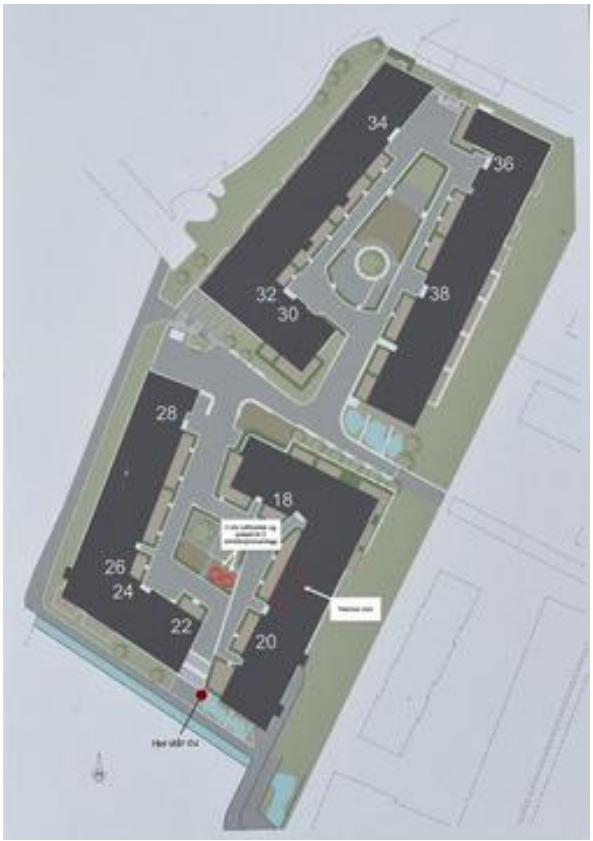
Oslo

Att: Tiedmannsparken Sameie v/styreleder Minh Hoang Nguyen **25. September 2025**

Tiedemannsparken Sameie

Luktsmitte via ventilasjonsanlegg

BAKGRUNN



Flere beboere i Tiedemannsparken Sameie, bygg A, B, C og D rapporterte i 2022 og 2023 spredning av matlukt inn i leiligheten, fra kilder utenfor egen leilighet, dvs, når det ikke lages mat i egen leilighet. Det har vært indikasjoner på at denne spredningen skjer via ventilasjonsanlegget fordi flere brukere rapporterer at matlukt synes å komme fra tilluftsventiler i egen leilighet.

En test/kontroll av hvorvidt det forekom luktsmitte fra avtrekksluft og tilbake igjen til inntaksluft ble gjennomført våren 2023. Rapport fra denne testen konkluderte med var en tydelig luktsmitte fra avtrekket i luftteknisk tårn, hvor avkast herfra suges inn igjen i luftinntaket på samme luftteknisk tårn.

Sameiet har reklamert på forholdet overfor utbygger Selvaag Bolig. I løpet av 2023/2024 har utbygger Selvaag Bolig utbedret forholdene ved forlengelse av jetthette-trakt samt utbedret lekkasjepunkter mellom avkast og luftinntak i ventilasjonsteknisk tårn.

GK Norge AS gjennomførte nye tester November 2024 som konkluderte med at det fortsatt var luktsmitte mellom ventilasjonsavkast og over i friskluftilførselen. Dog var luktsmitten mindre fremtredende enn før utbedringene fra utbygger, men fortsatt vurdert å være i strid med TEK17, §13-1 Generelle krav til ventilasjon. Herunder spesifikt §13-1 Generelle krav til ventilasjon, pkt 5 hvor det står, sitat: «Luftinntaket og avkastet skal utformes og plasseres slik at forurensning fra avkastet ikke tilbakeføres til inntaket og slik at luften ved inntaket er minst mulig forurenset.» Sitat slutt.

Utbygger har etter dette foretatt ytterligere undersøkelser og ved inspeksjon vha slangekamera funnet en glippe melllom indre kanal (avkastet) og utenforliggende inntaksluft ute i ventilasjonstårnene. Feilen er nå utbedret og GK er bedt om å gjennomføre en ny test, på samme måte som sist.



Ventilasjonstårn etter utbedring

Ventilasjonsanleggene er delt opp i flere systemer. Prinsipielt er alle løst med et luftteknisk tårn pr aggregat, hvor aggregat er plassert i kjeller og med luftinntak og avkast derfra via kanaler i bakken ut til tårn plassert ute i gårdsrom, se bilde over.

TEST/KONTROLL

For å avklare mistanken om at det forekommer luftsmitte fra luftavkast til luftinntak i ventilasjonsanlegget ble det rigget for gjennomføring av en test vha en sporgass (citrus lukt). På aggregat 360.008 Bygg C, som betjener leiligheter i oppgang 20 / C.2, er det innmontert 2 stk inspeksjonsluker hhv rett før aggregatet på tilluftssiden og rett etter aggregatet på avkastsiden.

Sporgass (citrus lukt) ble dosert/sprayet vha forlenget dyse godt inn i avtrekkskanalen. Deretter ble inspeksjonsluke på avtrekket lukket og inspeksjonsluke på luftinntaksiden (friskluft) åpnet for kontroll/registrering av citrus lukt eller ei.

Deretter ble ny dose citrus sprayet inn i avtrekkskanalen og kollega observerte eventuell citrus lukt fra tilluftsventil på soverom i leilighet H0303, oppgang 18, 3. etg. Dette etter avtale med styreleder.

RESULTAT

For undertegnede og kollega var det ikke mulig å kjenne citrus lukt i friskluftskanalen på vei inn i aggregatet.

Heller ikke ved tilluftsventil på soverom i leilighet H0303, oppgang 18, 3. etg, var det mulig å kjenne citrus lukt.

KONKLUSJON

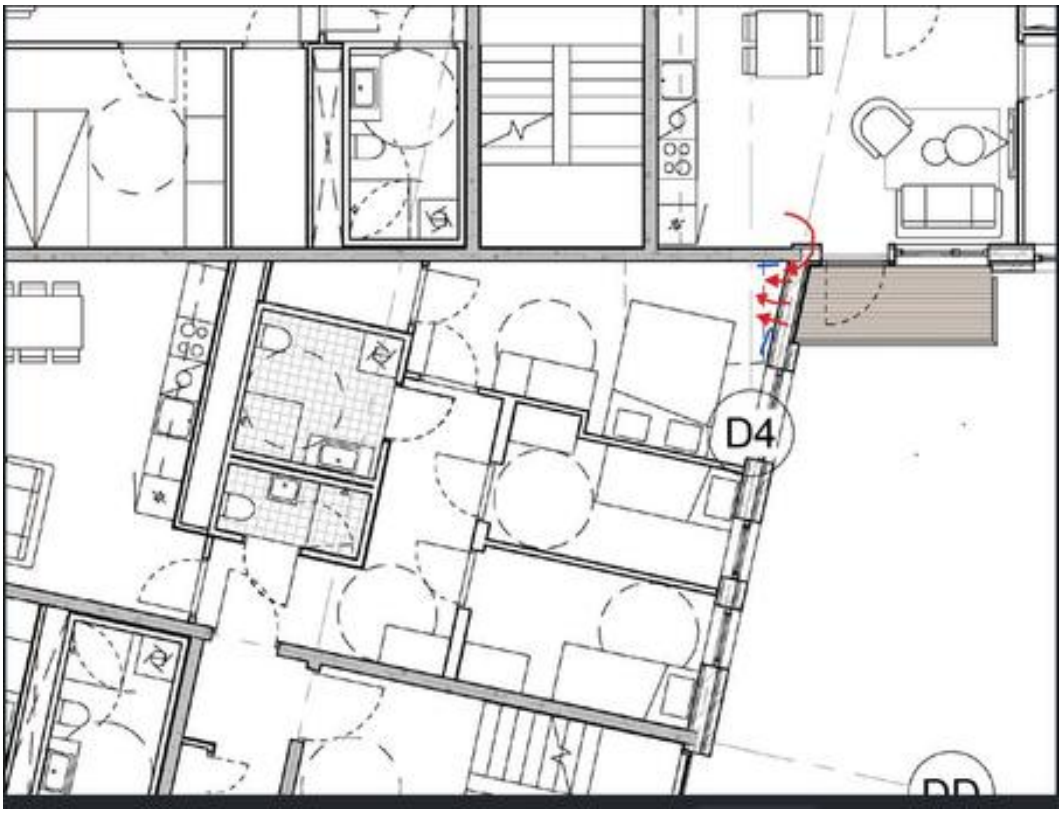
Sum av tiltak gjennomført har hatt positiv effekt og det synes ikke lengre å være luktsmitte fra avkastluft til inntaksluft via ventilasjonsanlegget.

Vedlegg til sak 7:

Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)

Samad Ismayilov:

Området der mistenker at lukta samler seg



OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 927377128
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at OBOS v/Bjørn Amble velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses 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:**
> Bjørn Amble velges til fører av årsmøteprotokollen. Protokollvitner velges på årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Marianne Tronstad Lund er valgt som Protokoll vitne.**

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,- for styreperioden 2025/26. Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 591 000,-

Beløpet er KPI-justert med 3,6 % fra 2025.

Styrets arbeid og ansvar er nærmere beskrevet i styrets årsrapport.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 591 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sak om lukt- og lydplager (Hus D, leil. 303): Utredning og oppfølging – inneklima og ventilasjon i Hus D (lukt- og lydplager)

Fremmet av: Samad Ismayilov

Jeg ønsker at årsmøtet behandler en sak knyttet til gjentakende inneklima-/ventilasjonsproblematikk i vår boenhet i Hus D (Stålverkskroken 24, leil. 303), som kan indikere tekniske forhold i bygget som bør utredes og følges opp på sameienivå.

Saken gjelder tre forhold som vi har meldt inn/reklamert (primært til utbygger), og som vi mener det er viktig at styret og sameiet er orientert om:

Lukt via ventilasjonsanlegget (tilluft):

Vi opplever tilbakevendende bållukt/vedfyringslukt og periodevis eksos-/garasjelukt som oppleves å komme via tilluft. Dette forekommer særlig på ettermiddag/kveld. Forholdet er meldt inn/reklamert til utbygger.

Lyd via ventilasjon (kjøkken og bad):

Vi opplever også støy/lydplager knyttet til ventilasjonen, særlig ved kjøkken og bad (uttrekk/ventiler). Dette er også meldt inn/reklamert.

Gjentakende matos/hvitløkslukt via gulvlist/yttervegg (lokalt innsugspunkt):

I tillegg opplever vi episodisk, tydelig matos/hvitløkslukt som kommer lokalt fra et avgrenset område langs gulvlist/gulv-til-vegg ved yttervegg i et hjørne (markert i vedlegg). Dette skjer typisk på kveldstid, ofte etter kl. 21–22, og gir seg ikke før vi åpner vindu og lufter. Når vinduet åpnes er det frisk luft ute, noe som tilsier at dette ikke er lukt fra uteområdet, men inntrengning via konstruksjon/hulrom i vegg-/gulvovergang. Lukten har også delvis satt seg i parkett/gulvlist i det aktuelle området. Dette er ikke samme lukt som tidligere fugelim-/limlukt.

Til orientering har ventilasjonsleverandør tatt kontakt og det er avtalt befaring tirsdag den 28.01.26 (dato avtalt direkte med leverandør). Avhengig av resultatet av befaringen og eventuelle tiltak/utbedringer, kan det være at jeg trekker saken – dersom forholdene blir varig løst og håndtert på en tilfredsstillende måte.

Bakgrunnen for at jeg likevel ønsker saken inn til årsmøtet nå er at utbygger per i dag ikke tydelig har erkjent ansvar/forpliktelse knyttet til reklamasjonen, og det er derfor behov for at sameiet har oversikt, samt at det finnes en plan for oppfølging dersom dette viser seg å være et felles bygningsmessig/driftsmessig forhold.

OPPDAERING:

Takk for tilbakemeldingen. Jeg bekrefter med dette at jeg ønsker at saken fremmes på årsmøtet 25. mars 2026, og jeg vil møte og redegjøre for saken.

Samtidig ønsker jeg å presisere noen faktiske forhold, da styrets redegjørelse etter vår vurdering blander vår sak med tidligere utredninger (2024/2025) som ikke samsvarer med det vi opplever i vår seksjon:

Reklamasjon er sendt både til selger (med boligkjøperforsikring) og til utbygger (Selvaag).

Selvaag har iverksatt tiltak ved å plassere kullfilter i aggregat for fellesdel, men dette har ikke løst luktproblemene i vår seksjon.

Lydproblemer via ventilasjonskanal er bekreftet av leverandør (Gupex).

Gupex har bekreftet at det foreligger lydproblemer knyttet til ventilasjonskanalen mellom vår seksjon og leiligheten over. Dette er også dokumentert av oss med videobevis, og leverandør jobber videre med saken.

Luktproblematikken er ikke blitt bedre og fremstår som bygnings-/kanalrelatert – ikke “samme sak” som 2024/2025.

Hos oss gjelder problemet samtlige tilluftspunkter: vedfyringslukt/bållukt og periodevis matlukt kommer via tilluft, særlig ettermiddag/kveld. Vi har ingen sikker konklusjon på årsak, men alt tyder på svikt/lekkasje/innblanding i kanal/grein/sjakt som gjør at matos/andre lukter blandes inn i tilluften før den kommer inn i leiligheten.

Gupex har målt lufttrykk/luftbalanse – og funn peker mot lekkasje/blanding.

Gupex har målt og opplyst at luftbalansen i stor grad er riktig. Det som da gjenstår, er mistanke om luftlekkasje/innblanding av matos til tilluft, og det bør gjennomføres inspeksjon/utredning for å avdekke om det er lekkasje i gren eller i sjakt (og eventuelt hvor – over/under/tilstøtende).

Tillegg – om “løsning” med kullfilter på felles aggregat (Gupex):

Gupex har gitt uttrykk for at saken etter deres oppfatning i praksis er “løst” ved at det er plassert kullfilter på felles aggregat, men dette er problematisk på flere nivåer:

(1) For oss er problemet ikke løst, da luktforholdene fortsatt er til stede i leiligheten.

(2) Kullfilter fremstår som et midlertidig tiltak uten forutsigbarhet, og vi har ingen garanti for at filteret byttes/fornyes årlig eller hva som er neste konkrete tiltak dersom plagene vedvarer.

(3) At det ved en befaring "ikke luktet der og da" kan ikke brukes som konklusjon, fordi lukten oppstår episodisk, og et øyeblikksbilde beviser ikke at det ikke senere kommer matos via tilluften.

Derfor mener vi styret må bistå:

Dette er nettopp grunnen til at vi mener styret må steppe inn og bistå, da dette ikke kan behandles som et rent individuelt problem når utbygger (Selvaag) samtidig ikke vil gjennomføre mer inngrepende undersøkelser/utredning av ventilasjonskanaler/sjakt eller finne varige tiltak.

Indikasjoner på at flere kan være berørt (underrapportering).

Etter hendelsen 12. februar 2026 (oppgang 18 og 20) hvor flere har meldt om dårlig luft/matlukt, fremstår det også som sannsynlig at ikke alle melder fra eller oppdager problemet hver gang. Tilsvarende kan forklare hvorfor tidligere eier av vår seksjon ikke nødvendigvis oppdaget dette på samme måte.

Innsyn – kommunikasjon til tidligere eier

Styret viser til at "tidligere eier er informert". Jeg ber om innsyn i hva som konkret er formidlet til tidligere eier om ventilasjonssaken (datoer, kanaler, innhold og eventuelle vedlegg). Dette er viktig dokumentasjon i vår sak knyttet til kjøper–selger og boligkjøperforsikringen.

Behov for oversikt over tiltak 2024–2025 og eventuelle klager etterpå:

I tillegg ber vi om en samlet oversikt over hvilke konkrete tiltak som faktisk er gjennomført i 2024–2025 (som styret viser til), samt om det etter disse tiltakene er mottatt klager på matlukt og hvordan disse eventuelt er håndtert (dato, type klage, tiltak, leverandør og tilgjengelig dokumentasjon/rapporter).

Til slutt: Dersom forholdene mot formodning blir varig løst før årsmøtet 25. mars 2026 (evt. senest 26. mars 2026 dersom løsning og dokumentasjon først foreligger rett etter årsmøtet), vil jeg kunne trekke saken, og i så fall gi styret skriftlig bekreftelse umiddelbart.

Legger ved relevante juridiske hjemler som styret er godt kjent med:

Juridiske hjemler (relevante bestemmelser)

Eierseksjonsloven § 57 (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.»

Eierseksjonsloven § 33 (sameiets vedlikeholdsplikt – fellesarealer og felles installasjoner):

Sameiet har plikt til å holde fellesarealer, bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like. Dette omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, og vedlikeholdsplikten inkluderer ved behov reparasjon/utskifting.

Eierseksjonsloven § 32 (seksjonseiers vedlikeholdsplikt – avgrensningen):

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for bruksenheten, men dette avgrenser mot sameiets ansvar for fellesarealer/felles installasjoner.

Forarbeidene (Prop. 39 L (2016–2017), merknader til § 33):

Forarbeidene presiserer at vedlikehold av fellesarealer normalt er en oppgave som ivaretas av styret/fellesorganer, og at retten til forsvarlig vedlikehold er en rettighet den enkelte seksjonseier kan kreve oppfylt.

Styrets innstilling

- Styret viser til tidligere vedtak i 2024 og 2025 om luktsmitte i felles ventilasjonssystemer. Oppfølging av saken er gjennomført med juridisk bistand.
- Ventilasjonstårnene ble utbedret av Selvaag 23. april 2025. Styret har i etterkant fulgt opp saken for å vurdere om utbedringen var vellykket.
- Etter at utbedringene ble gjennomført, har det ikke kommet tilbakemeldinger om samme type luktproblemer. GK Norge har gjennomført lukttester uten at det er avdekket avvik. Enkelte beboere har meldt at situasjonen oppleves som betydelig forbedret, men at de tidvis kan merke noe lukt.
- På bakgrunn av den tekniske gjennomgangen og rapport fra GK Norge, mottatte tilbakemeldinger fra beboere og juridiske vurderinger, ble det i samråd med advokat i oktober 2025 konkludert med at det ikke forelå grunnlag for ytterligere fristforlengelse knyttet til utbedringskravet. **Saken behandlet på årsmøtet 2025 vedrørende oppfølging av matlukt anses på dette grunnlag som avsluttet.**
- Løpende oppfølging av tekniske installasjoner, herunder vurdering av eventuelle reklamasjoner, inngår i styrets ordinære forvaltnings- og driftsansvar. I februar 2026 ble det registrert isdannelse i rør tilknyttet ventilasjonsanlegget for oppgang 18 og 20. Forholdet følges opp som del av ordinær drift. Per mars 2026 foreligger det ikke dokumentasjon som tilsier sammenheng mellom tidligere omtalt luktsmitte og isdannelsen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 20 stemmer imot forslaget og 8 for forslaget.**

8. Utkjøring garasje

Fremmet av: Gabriela Paz Guerrero Cruz

Gangfelt er dårlig eller ikke markert. Her burde Kommune bli informert. Burde bli mer markert hvor folk skal gå og hvor bilene kjører. Har ved flere tilfelle kjørt i kø fordi folk går der biler kjører ut i tillegg kommer det barn i full fart ned bakken uvitende om at det kan komme biler ut garasjen.

Styrets innstilling

- Gangfelt, veimerking og skilting på strekningen ligger på kommunal grunn og er kommunens ansvar.
- Styret deler beboerens bekymring for trafikksikkerheten ved garasjeutkjøringen, og har tidligere kontaktet kommunen om tydeligere merking og sikring.
- Styret har bedt kommunen vurdere tiltak og gjennomføre befaring på stedet.
- Forslaget fra forslagsstiller gjelder videre oppfølging overfor kommunen og er derfor ikke en sak som årsmøtet må fatte vedtak om.
- Beboere oppfordres til å melde avviksmeldinger direkte til kommunen – flere henvendelser kan sette saken i fokus i kommunen.

Styret anbefaler at forslagsstillers forslag ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig**

9. Valg av tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen (2024-26)
- Styremedlem Jogvan Hugo Gardar (2025-27)
- Styremedlem Serena Norheim (2025-27)
- Styremedlem Mathias Løfsgaard (2024-26)
- Styremedlem Dag Nysæter (2024-26)
- Varamedlem Marte Abrahamsen (2025-26)
- Varamedlem Ekaterina Angelina Flakstad (2025-26)

Følgende personer stiller til valg:

- Minh Hoang Nguyen
- Mathias Løfsgaard
- Dag Nysæter
- Ekaterina Angelina Flakstad

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Minh Hoang Nguyen

Følgende stilte til valg:
Minh Hoang Nguyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Følgende stilte til valg:
Mathias Løfsgaard
Dag Nysæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ekaterina Angelina Flakstad

Følgende stilte til valg:
Ekaterina Angelina Flakstad

V E D T E K T E R

for

Tiedemannsparken Sameie org. nr. 927 377 128

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.4.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsparken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.05.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 317 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 15 næringsseksjoner bod på eiendommen gnr. 129, bnr. 1 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameierbrøk er lik 1. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Næringsseksjon 319-333 (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie eller til Tiedemannsparken Sameie.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Det er forbudt å montere avtrekksvifte tilkoblet sameiets ventilasjonsanlegg

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.

(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.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 179 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 318, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering
Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsparken Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie

Utbygger (Tiedemannsfabrikken AS) vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.
Utbygger Tiedemannsfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Tiedemannsparken Sameie.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

4-3 Vedlikehold
Tiedemannsparken Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 318, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer. Felleskostnader for garasjeplass

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 158

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Sameiet er også solidarisk ansvarlig, sammen med Gnr./bnr.129/32 og 129/34 for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen som er oppført over knr. gnr./bnr. 129/115, jfr tinglyst erklæring av 11.05.2021

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

For seksjon 78,86,235 og 314 gjelder særskilt at seksjonseier skal gi styret adgang til privat takterrasse slik at det kan gjennomføres vedlikehold, installering og kontroll av felles installasjoner på tak, jfr vedlegg 2

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 3

Næringsseksjoner 319-353 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjon 319-353

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring
(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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 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.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 318 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 318, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 318 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 318 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Tiedemannsparken Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 318 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 323 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Tiedemannsparken Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 318 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsparken Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 318 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Tiedemannsparken Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 318 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 318 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 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.

11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Tiedemannsfabrikken Felt G ” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 317boliger med 1 eller flere næringssekjsoner med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommen gnr 129 bnr 1 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Tiedemannsfabrikken Felt G” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Tiedemannsfabrikken Felt G”.

ooOoo

Vedlegg 1 . Tinglyst erklæring bro
Vedlegg 2. Adkomst for vedlikehold tak, seksjon 78,86,235 og 314

VEDLEGG 1 (UTKAST)

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD AV BRO

PÅ GNR./BNR. 129/115 I 0301 OSLO KOMMUNE

Hjemmelshavere til gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune er enige om følgende:

1. Det skal oppføres en bro som går over knr. 0301 gnr./bnr. 129/115, i det følgende benevnt *eiendommen*.
2. Gnr./bnr.129/32, 129/34 og 129/1 har rett til å benytte broen for nyttekjøretøy, renovasjonsbiler, flyttebiler og utrykningskjøretøy.
3. Broen skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 er solidarisk ansvarlig for all drift, vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av broen. Dersom manglende vedlikehold ikke blir rettet innen rimelig tid etter skriftlig varsel, kan eier av eiendommen gjennomføre slikt vedlikehold for deres regning. Gnr/bnr. 129/32, 129/34 og 129/1 er enige om at kostnadene seg imellom skal fordeles med hhv.15.5 pst. på hver av eiendommene 129/32 og 129/34, og 69 pst. på 129/1.
5. Ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider av broen skal det innhentes skriftlig tillatelse hos Oslo Kommune (OK) v/Bymiljøetaten etter gjeldende regler. Tillatelse må innhentes i god tid da dette innebærer tiltak i vassdrag. Kopi sendes OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Vestre bekkedrag på eiendommen skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid, kan eier av eiendommen la tilbakeføringen utføres for eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 sin regning.
6. Dersom eier av eiendommen ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte broen kan det på seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.
7. Uavhengig av skyld er eier av gnr./bnr.129/32 og 129/34 og 129/1 ansvarlig for eventuelle skader på broen som påføres eiendommen. Slike skader skal rettes uten ugrunnet opphold.
8. Eier av eiendommen er ikke ansvarlig for skader som påføres broen og det som befinner seg på den ved normal drift og vedlikehold av arealet, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra eier.
9. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr.129/32, 129/34, 129/1 og 129/115 i 0301 Oslo kommune.
10. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra partene.

_____

Oslo, 13.04.2021

For 129/1 og 129/115 i Oslo kommune:

På vegne av Johan Henrik Andresen, født, i henhold til fullmakt:

Tiedemannsfabrikken AS, org.nr. 813 209 292

_____	_____
v/styrets leder Camilla Krogh født __.__.__	v/styremedlem Sverre Molvik/Øystein Klungland født __.__.__

For gnr. 129 bnr. 32 og 34 i Oslo kommune:

Gladengveien Utvikling AS, org.nr. 997 403 665

_____	_____
v/styrets leder Camilla Krogh født __.__.__	v/styremedlem Erik Carl Rosness født __.__.__

På vegne av urådighetshaver:

Det vises til urådighetshaver tinglyst på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune den 10.04.2019 med dok.nr. 2019/429799-1/200. Rettighetshaver er Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

Selvaag Eiendomsoppgjør AS samtykker med dette til tinglysning av denne erklæring på gnr. 129 bnr. 1 i Oslo kommune.

For Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org.nr. 971 155 477.

_____	_____
v/styrets leder Erlend Rølles født __.__.__	v/styremedlem Sissel Kristensen født __.__.__

VEDLEGG 2. TILGANG TIL TAK FOR VEDLIKEHOLD jfr VEDTEKTNES § 5-2 (4), SEKSJON 78,86,235 og 314

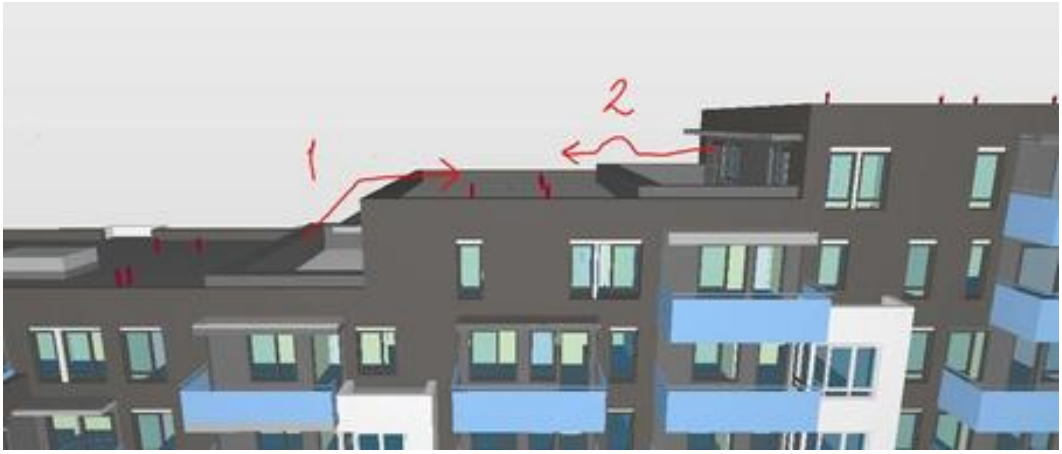
Bygg A

I bygg A gjelder dette på takflaten i plan 7, hvor det ikke er egen tilkomst via røykluke, se bildet under. For tilgang har man to alternativer:

1. Gå via privat takterrasse i plan 6 (S-nr 78/A.3-603), klatre på stige over takbrem og gesims opp til plan 7. For å komme til den private takterrassen kan man enten gå gjennom leiligheten eller fra tak plan 6 og klatre over blomsterkassen.
2. Gå via leiligheten og privat takterrasse i plan 7 (S-nr 86 / A.3-702). Man må klatre over blomsterkassen mellom takterrasse og takflate.

Det kan kreves tilkomst for vaktmester gjennom både S-nr 78 og 86.





Bygg B

Ingen tilfeller

Bygg C:

I bygg C er det en røykluke på den private takterrassen til leilighet S-nr 235 / C.2-502. Her trengs tilgang for vedlikehold av takflate i plan 5. Her kan vaktmester enten gå via røykluke eller gjennom leilighet for så å klatre over blomsterkasse.



Bygg D

På bygg D er det en røykluke på den private takterrassen til S-nr 314 / D.3-603. Denne trengs ikke for tilkomst til tak, men dersom røykluken krever inspeksjon kan vaktmester enten gå via røykluken eller via leiligheten.



VEDLEGG 3. GARASJEVEDTEKTER

HUSORDENSREGLER
for
Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtas på årsmøte 31.05.2022

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles senest 48 timer før, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Støyende arbeid i leiligheten (f.eks. oppussing) skal bare skje i tiden 07:00–20:00 (for innleide håndverkere 07:00-18:00) mandag til fredag, 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte med / varsles skriftlig til de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til. Langvarig arbeid skal primært foregå i ordinær arbeidstid. Støyende arbeid utført av innleide håndverkere skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 18:00. Det er beboers ansvar å sørge for at innleide håndverkere overholder dette. Naboers eventuelle saklige og begrunnede innsigelser knyttet til støy og sjenanse utenfor normal arbeidstid, skal tas til følge av den som har ansvaret for arbeidet.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3.1 Garasjer og boder

Styret er ansvarlig for å forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeområdet og bodområdet i kjelleren. Målet er å sikre at vi trives godt, har lave felleskostnader og tilfredsstillende sikkerhet. Vi er ansvarlige for kjelleren, med garasjer, boder, lys, ventilasjon, dører, porter og brannsikring.

1. Det er kun tillatt å parkere kjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

2. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.

3. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «*Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges*», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.

4. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerne dette.

5. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket.

6. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy. Skift av bildekk til vinter/sommersesong er tillatt.

7. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.

8. Sykler og el-sykler skal settes i sykkelbod eller i de oppmerkede plassene i garasjeområdet.

9. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

10. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.

11. Kjæledyr skal føres i bånd under tilsyn av eier når det er i garasje- og bodområdet.

12. Forsøpling i garasje- og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene.

13. Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere (eiere og leietagere) i sameie, men ikke til øvrige som ikke har direkte tilknytning til sameiet. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.

14. Sykkelverkstedet skal kun benyttes til vasking og reparasjon av sykler. Rommet skal settes i den stand den var før bruk.

§ 3.2 Øvrige forhold

1. Styrets godkjennelse skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til montering av markiser, pergola, skifte av dører og vinduer, montering av dører og vinduer, montering av utebelysning, etc.

2. Det er ikke lov å montere varmepumpe.

3. Flaggstenger, skilt og andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade tredjeperson eller være til ulempe på annen måte.

4. Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, f.eks. el-billader, dørtelefon og leilighetens hoved-stoppekran for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

5. Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkken, bad eller wc, da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.

6. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

7. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen.

8. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

9. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.

10. Bil– og motorsykkelkjøring er ikke tillat inne på tun områdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

11. All parkering på tun områdene er forbudt. Som parkering, regnes for beboerne, all hensetning av bil utover 10 minutter.

12. Beboere skal holde balkonger/terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, kjøleskap, frysere, bildekk, søppel og lignende på balkongen/terrassen.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2023
	201716638 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	STÅLVERKSKROKEN 36 - 38	Eiendom:	129/1/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSFABRIKKEN AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stålverkskroken 36 - 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg blokk B mottatt 07.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716638			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan		10.04.2017	1/48
Plan garasje A-D	A11 0 G 010	22.09.2017	1/50
Plan garasje	A11 0 B U01	22.09.2017	1/51
Plan 1. etasje	A11 0 B 010	30.10.2017	1/52
Plan 2. etasje	A11 0 B 020	30.10.2017	1/53
Plan 3. etasje	A11 0 B 030	30.10.2017	1/54
Plan 4. etasje	A11 0 B 040	22.09.2017	1/55
Plan 5. etasje	A11 0 B 050	22.09.2017	1/56
Plan 6. etasje	A11 0 B 060	22.09.2017	1/57
Plan 7. etasje	A11 0 B 070	22.09.2017	1/58
Takplan	A11 0 B 080	22.09.2017	1/59

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Snitt A-A	A14 0 AB 010	22.09.2017	1/60
Snitt B-B	A14 0 B 020	22.09.2017	1/61
Fasade nordvest	A15 0 B 010	22.09.2017	1/62
Fasade nordøst og sydvest	A15 0 B 020	30.10.2017	1/63
Fasade sørøst	A15 0 B 030	22.09.2017	1/64

Andre forhold

Viser til innsendte merknader fra Tiedemannsparken sameie angående ventilasjon, støy fra bilvask og mangler ved brannprosjekteringen. Ansvarlig søker sammen med de ansvarlige prosjekterende for tiltaket har sendt inn redegjørelse i saken. Plan- og bygningsetaten har vurdert merknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker. I ansvarlig søker sin redegjørelse av 29.11.2022 blir alle forholdene svart ut, og plan- og bygningsetaten anser dermed at det ikke foreligger forhold som er til hinder for å gi ferdigattest i saken.

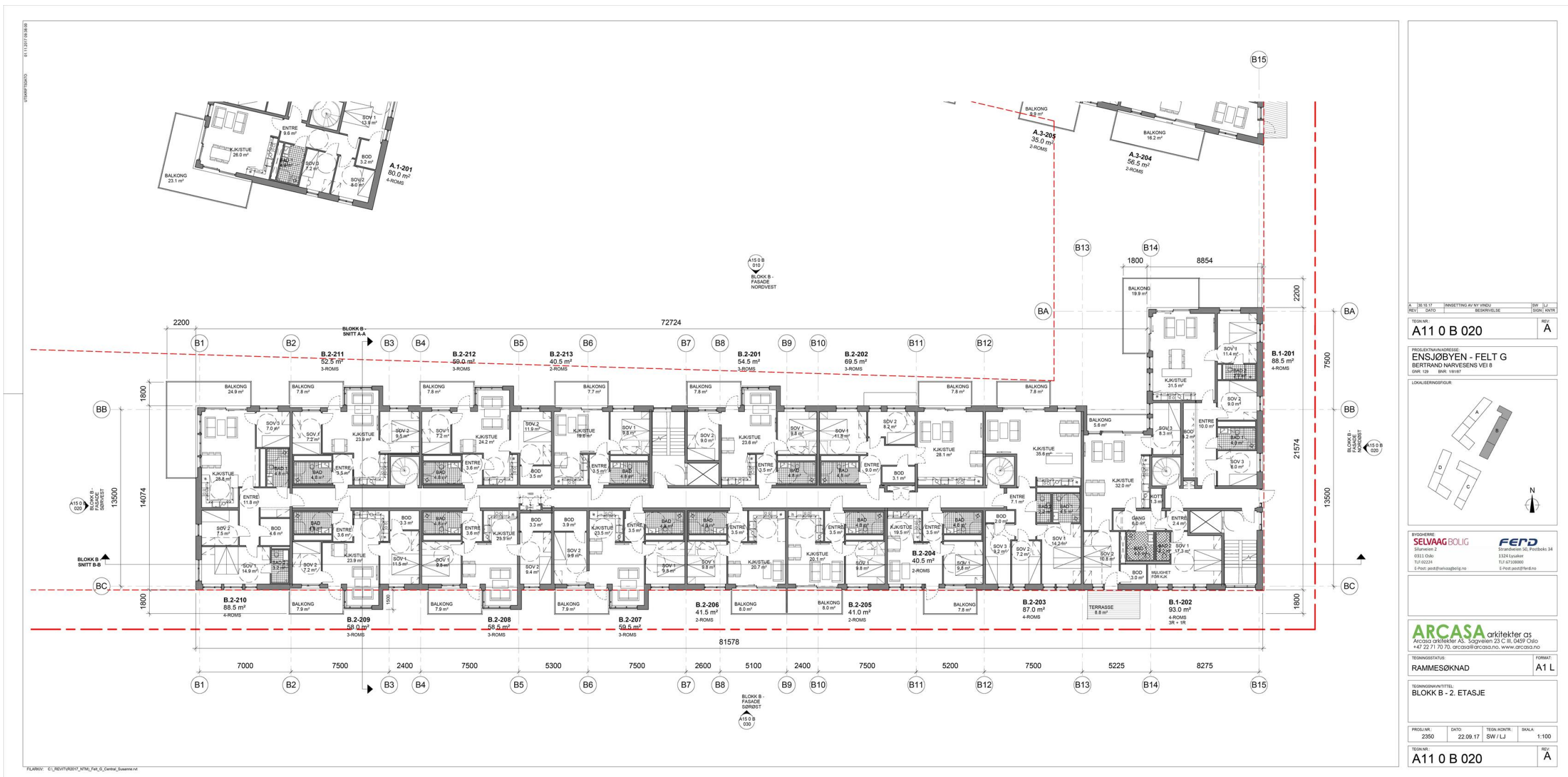
Klagefristen er tre uker

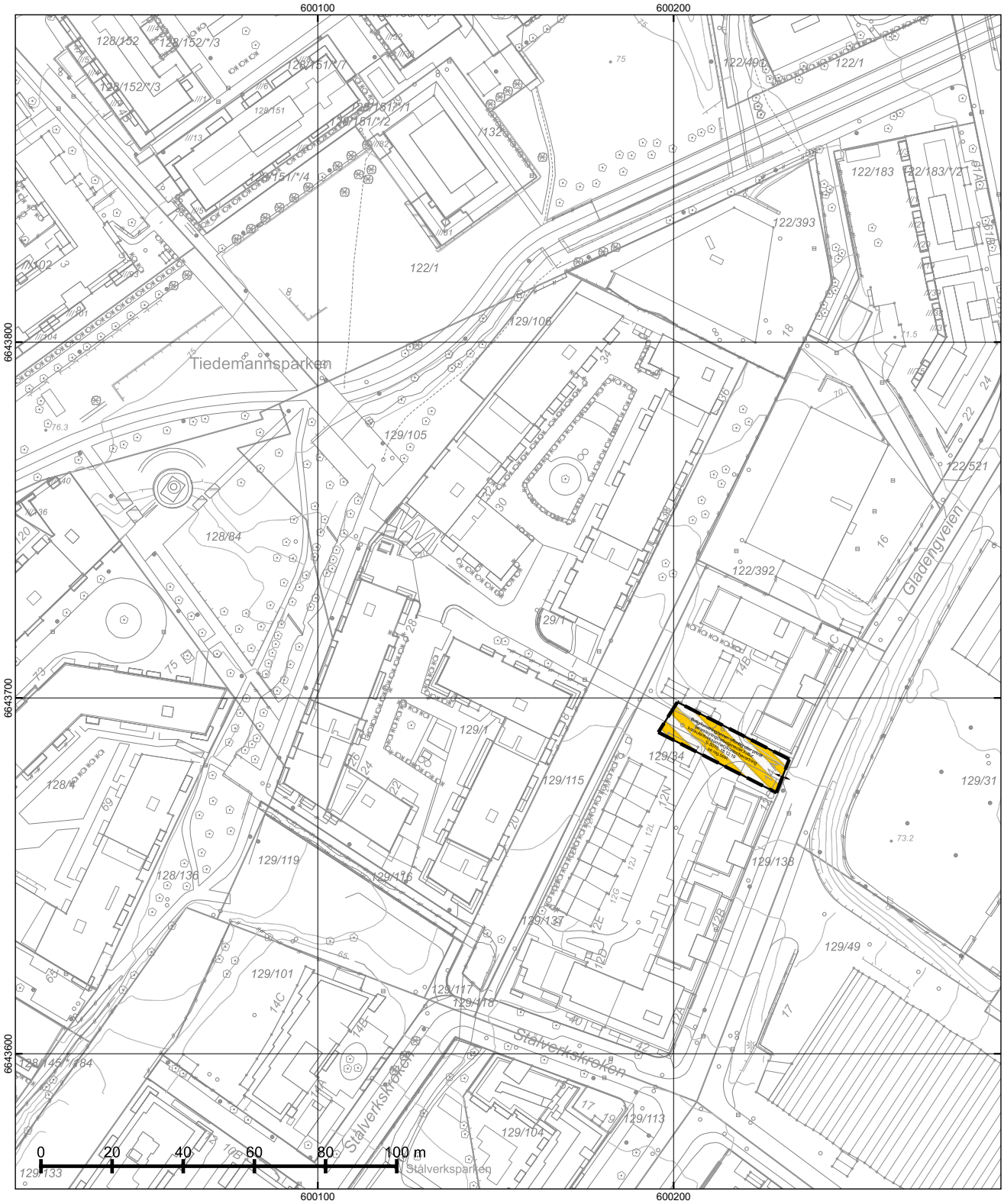
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO


A 30.10.17 INNSETTING AV NY VINDU SW LJ
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
TEGN.NR.: A11 0 B 020 REV: A
PROSJEKTNAVN/ADRESSE: ENSJØBYEN - FELT G
BERTRAND NARVESENS VEI 8
GNR: 129 BNR: 1/81/87
LOKALISERINGSFIGUR:
BYGGHERRE: SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
FERD
Strandveien 50, Postboks 34
1324 Lysaker
TLF:67108000
E-Post:post@ferd.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD
FORMAT: A1 L
TEGNINGSNAVN/TITTEL: BLOKK B - 2. ETASJE
PROSJ.NR.: 2350
DATO: 22.09.17
TEGN./KONTR.: SW / LJ
SKALA: 1:100
TEGN.NR.: A11 0 B 020 REV: A
FILARKIV: C:_REVIT\(R2017_NTM)_Felt_G_Central_Susanne.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

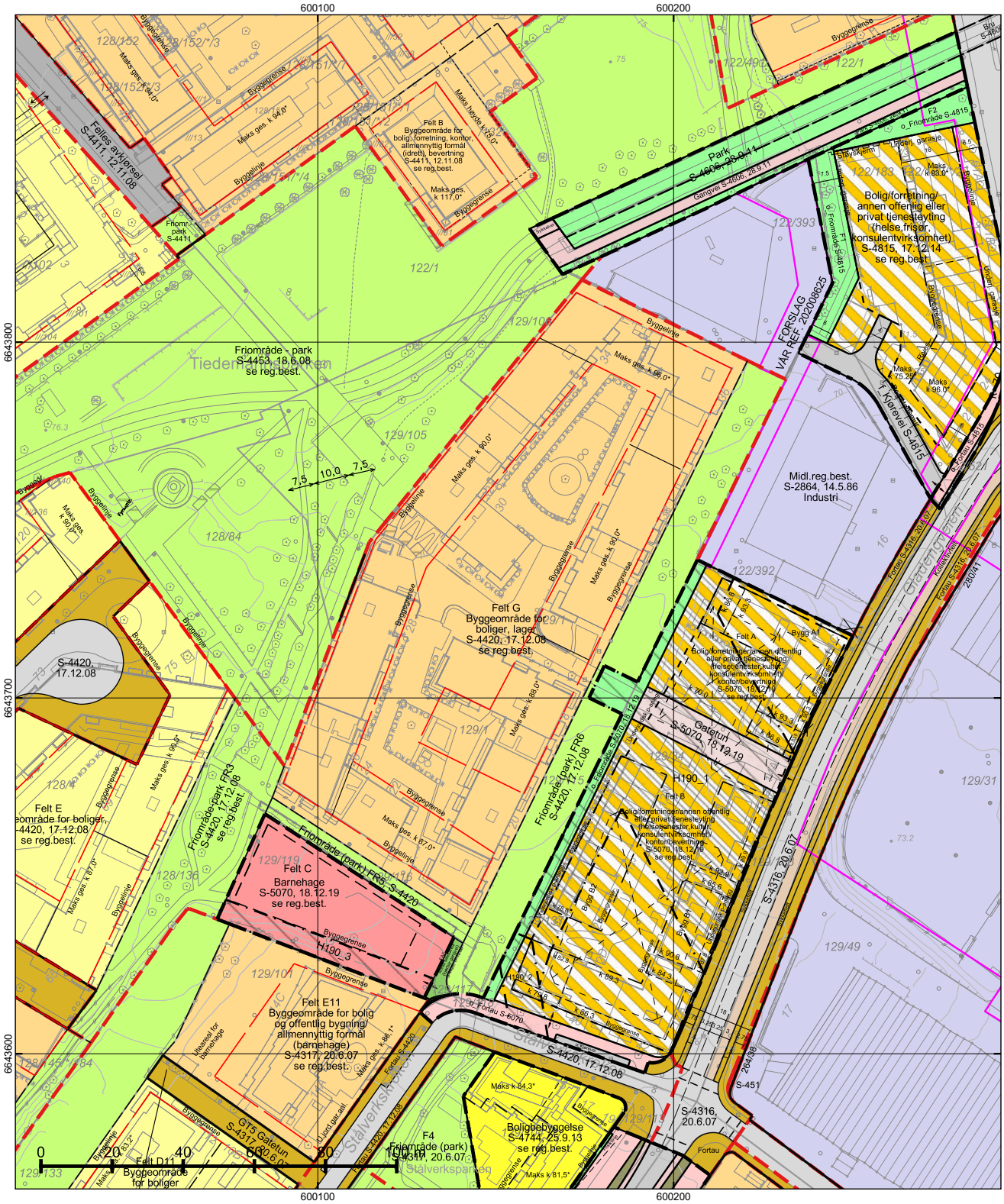
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162027/ 86538474
Adresse: Stålverkskroken 38
Gnr/Bnr: 129/1
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

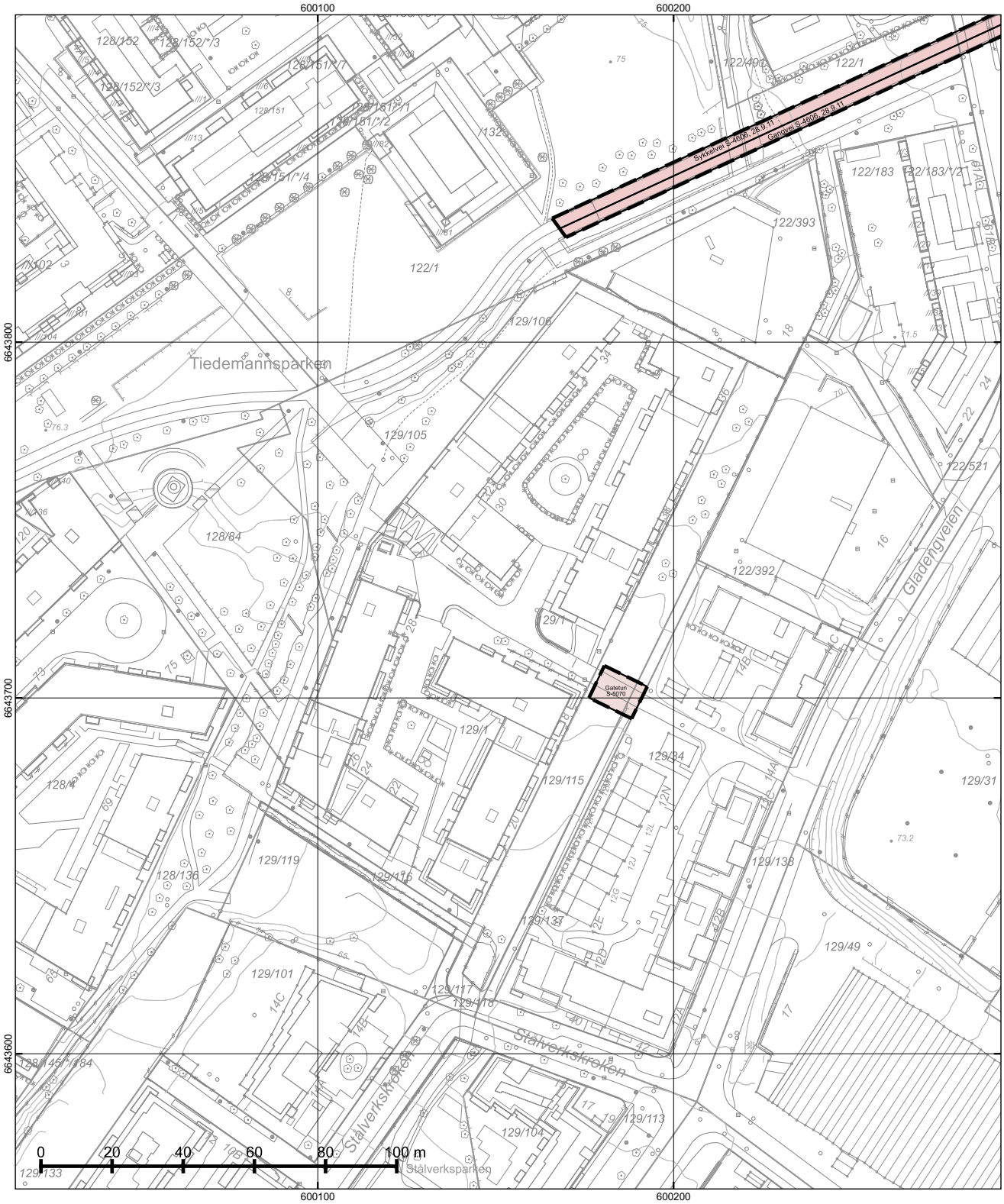
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162027/ 86538474
Deres ref.:
Adresse: Ståhlverkskroken 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/1

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

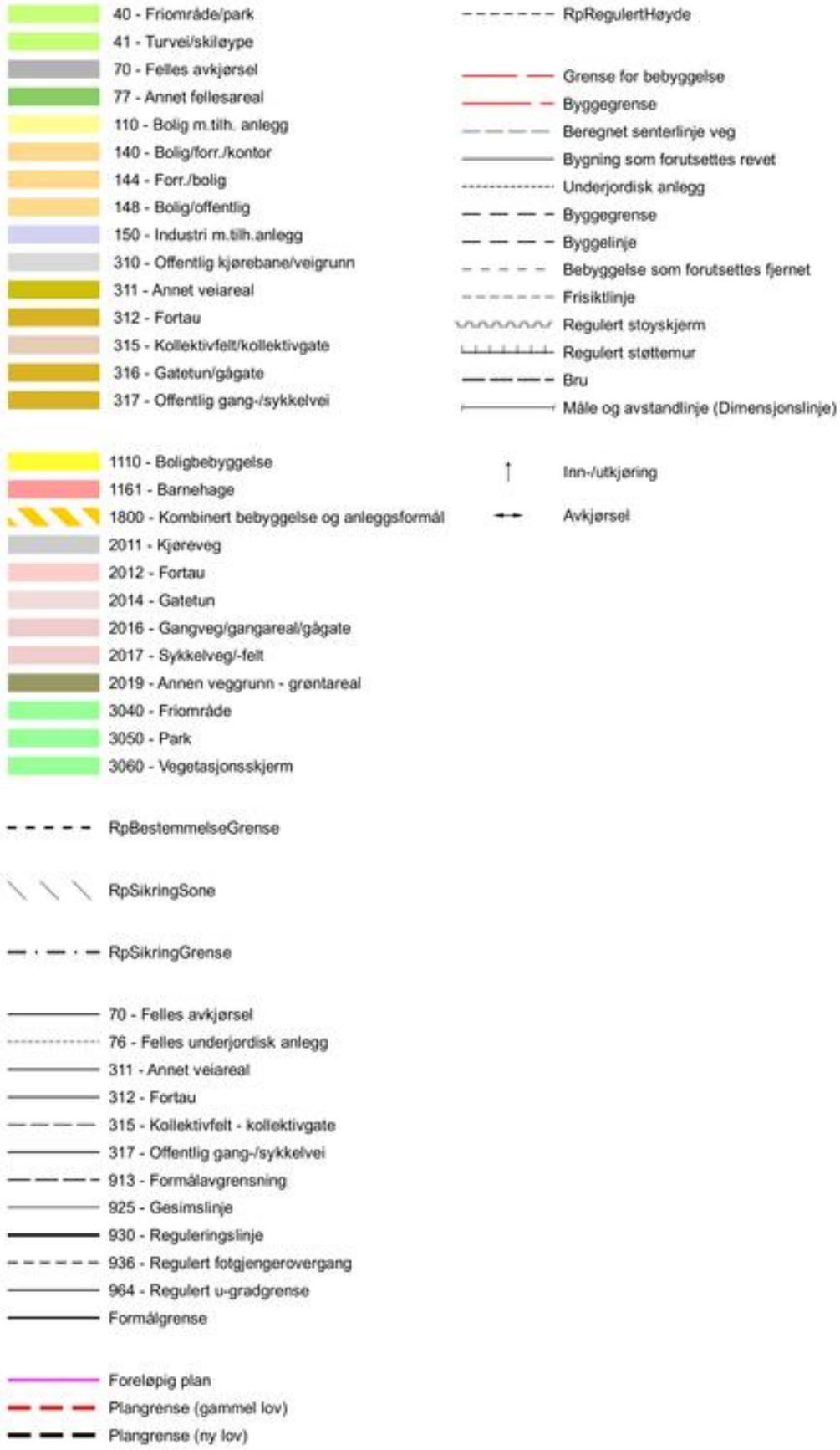
PlottID/Best.nr: 162027/ 86538474
Adresse: Stålverkskroken 38
Gnr/Bnr: 129/1

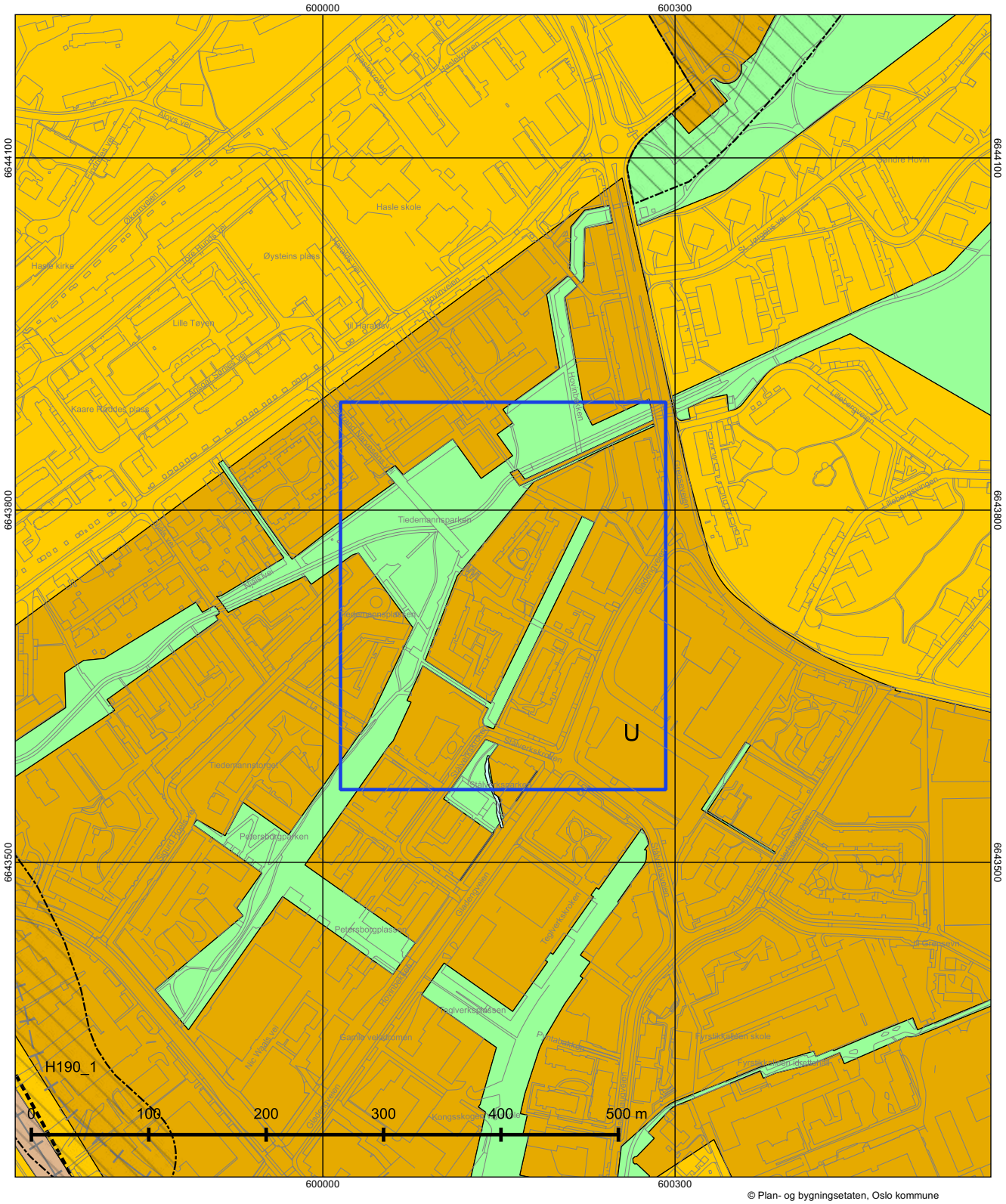
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162027/86538474
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538474
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 129, BNR. 1.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 129, bnr. 1.

GNR. 129 BNR. 1

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

11370 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

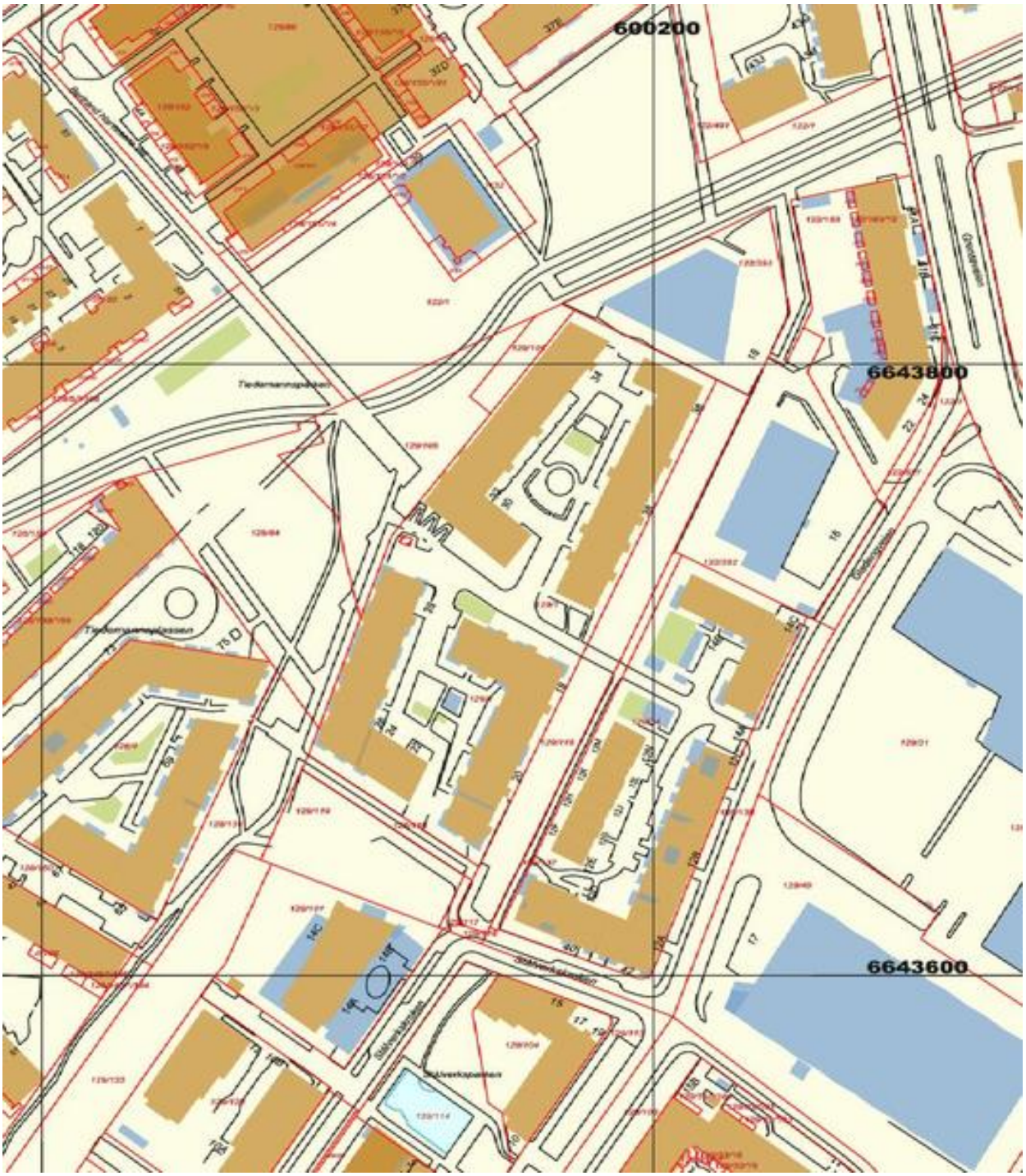
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0351/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stålverkskroken 38 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 1, snr 106 (ideell andel 1/1) / Gnr 129, bnr 1, snr 318 (ideell andel 1/179) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: