NORDVIK

Sigurd Hoels vei 118

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sigurd Hoels vei 118

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
141	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms toppleilighet med stor, solrik balkong på 12 kvm. Heis. Ny i 2018. Varmtvann/fyring inkl. Skjermet.

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**146 380,-**
Totalpris	**5 946 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 971,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Tiltalende, lys 2-roms toppleilighet med solrik balkong, heis, høy standard og sentral beliggenhet i Tiedemannsbyen på Ensjø. Bygget ble ferdigstilt i 2018, og leiligheten har flere flotte kvaliteter som:

Store vinduer, godt inneklima og lave energikostnader
Balkong på 12 kvm med sol fra ca 15 til rundt 21-22 sommerstid
Innvendig bod på 4 kvm og bod i kjeller på 5 kvm
Varmtvann/fyring + internett inkl. i f.kostn
Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld
Skjermet beliggenhet innerst i blindvei
Kun tre T-banestopp unna Jernbanetorget
Fine turområder i direkte nærhet
Oppgradert el-anlegget i 2022/23

Området oppleves som både sentralt og rolig på samme tid. Mange hyggelige gater, grøntområder og turveier. Kort vei til butikker, dagligvare, kollektivtransport

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

Tyder






LA BOTANIQUE






























1





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0036/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sigurd Hoels vei 118, 0655 OSLO
Gnr 128, bnr 158, snr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Simen Lingner
Frida Alexandra Andersson

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 946 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 959 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innhold
Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til stor, solrik balkong på 12 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard
Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Terrassebord på tilfarere.
Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 130 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk og stoppekraner er montert bak luke i entré.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og bod, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. En glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Malte betongelementer- og sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,20 m målt i entré. TG: 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter på soverommet. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden. Det lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2018 er fremvist for følgende arbeider:
Nyanlegg.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
Anlegget er fra byggeåret. 2022/2023:
Byttet alle lysbrytere (med unntak av bod). Byttet to stikkontakter på soverommet (med USB inntak). Downlights i entré. Ny termostat til badet. Lagt opp automatisk styring av utelys.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid gjort i 2022/2023. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad:
Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Tilstandsvurdering: Det er registrert et mindre område med soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Himling – Bad:
Plater i metall. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Tilstandsvurdering: TG: IU.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon er ikke fremvist for elektriske arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Eier har utført oppgraderingene selv, og er elektriker med fagbrev.

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

Parkering
Det er garasjeanlegg i kjeller, næringsseksjon 159. Denne seksjonen har ikke garasjeplass. Det er ifølge styreleder stadig plasser til utleie og plasser for kjøp. Vanligvis averteres dette via Facebook og noen ganger via Vibbo. Plassene kan kun selges internt i sameiet.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor man eier en ideell andel av seksjon 159.

Det er gode parkeringsmuligheter i gate etter gjeldende regler. Ifølge selger har gateparkering i området fungert svært godt - hatt to biler parkert i gaten i fire år uten å oppleve problemer.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2022/2023:
- Byttet alle lysbrytere (med unntak av bod). Nye lamper i gang, soverom, spisestue og kjøkken. Brytere er byttet ut med nye smart- brytere/dimmere, lyset kan styres via SG smart app.
- Byttet to stikkontakter på soverommet (med USB uttak).
- Downlights i entré.
- Ny termostat til badet.
- Lagt opp automatisk styring av utelys.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glomma Elektro AS. Montering av lamper i gang, soverom, kjøkken og spisestue. Byttet brytere til smart dimmer/brytere på Bad, gang, soverom, stue og kjøkken. Byttet termostat til smart termostat.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsrens utført i 2025 i regi av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport medfølger.

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?

Salgsoppgave og takstrapport. Måling utført under takst av bolig i februar 2026. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gang: Veggmontert knagger.
- Bod: Veggmontert lader for støvsuger, reoler for oppbevaring, kleshenger.
- Stue: Vegghengt hylle over tv- benk.
- Generelt: Vegghengt bilder.
- Frittstående fryser.
- Vaskemaskin.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt etter melding til styret for registrering, samt i tråd med gjeldende lovverk.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer. Inspeksjonsluke med stoppekraner i entré.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
3 501 kWh for 2025.
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 2 971,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, bredbånd (Telia), renhold av fellesareal, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Bredbånd kr. 172,-
Felleskostnader 2 799,46
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 2 971,46

Ifølge styreleder er det ingen planer om å øke felleskostnader p.t.

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

Felleskostnader kr. 2 971,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (pris er avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 339 797,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 359 189,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Felles fibernett-avtale via Telia. Kun internett er inkludert i felleskostnader. Ved ønske om TV-avtale må dette selv avtales og bekostes.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tiedemannsfabrikken Sameie, orgnr. 821611962

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (knyttet til parkering).

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor er BDO AS.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Årsmøtedokument for 2025 er vedlagt salgsoppgaven.

Det ble vedtatt vedtektsendringer på årsmøtet 2025.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
Skadesaker: Det har i 2024 og inngangen til 2025 oppstått flere skadesaker i sameiet. Saken gjaldt vannlekkasjer i sameiet. De fleste sakene var dekket av sameiets forsikring.
Tiltak for å begrense risiko for skadedyr samt måkesikring.
Styret har arbeidet med å redusere kostnadene der det er mulig, og har for eksempel fremforhandlet en bedre serviceavtale på heis.
Drift og vedlikehold: Styret følger opp drift og vedlikehold fra dag til dag i sameiet, og dette innebærer kontinuerlig dialog med sameiets leverandører (for eksempel knyttet til vaktmestertjenester og renhold) i tillegg til å følge opp serviceavtaler og nødvendig vedlikehold. Sameiet passerte høsten 2023 fem år. Dette innebærer både at det nå oppstår et større vedlikeholdsbehov i sameiet og samtidig at ingen nye mangler kan gjøres gjeldende overfor utbygger. Styret jobber kontinuerlig med å forebygge større vedlikeholdsbehov.

Ifølge styreleder per 28.04.26 er det ingen større vedtatte planer i gården, eller planer om økning felleskostnader p.t.
Det planlegges utskifting av garasjeport etter hvert som i så tilfelle vil finansieres med oppsparte midler. Ellers løpende/normalt vedlikehold.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån er registrert p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 606,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 6 824,-. Budsjettet for 2025 viste et overskudd på kr. 353 000,-.

For styret har det vært viktig å fortsette arbeidet med god økonomistyring for å holde kostnader nede og redusere kostnader der dette er mulig. Alle kostnader øker mye for tiden. Mest av alt øker de kommunale avgiftene (vanngebyret økte med 30 % i 2025). I 2024 ble det styrt mot et lavere overskudd i sameiet (for å unngå å øke felleskostnadene mer enn nødvendig i en krevende tid). Samtidig oppsto det en rekke skadesaker ifbm med vannlekkasjer samt måkesikring.

Regnskapet i 2024 viser et resultat på kr. 6 824. Dette var lavere enn budsjettert, og skyldes økt kostnadsnivå, enkelte påkostninger som nevnt over, men også en rekke unødvendige kostnader knyttet til drift og vedlikehold, særlig knyttet til VVS/rørlegger. Dette må begrenses fremover for å unngå ytterligere økninger i felleskostnader.

Felleskostnadene økte med 6 % fra 01.01.26.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Hver enkelt seksjon er utstyrt med et separat ventilasjonsanlegg. Det er seksjonseier som er ansvarlig for vedlikehold av dette. Det samme gjelder radiatorene, der den enkelte seksjonseier må være ansvarlig for å vedlikeholde disse (lufte dem ut).

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdplikter.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet, under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 3406735-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 960 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Adkomst via offentlig vei frem til sameiets stikkveier.

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 befinner seg i meget attraktivt og sentralt området på Ensjø/Tiedemannsbyen. Området er og har vært i stor utvikling de siste årene og har blitt et attraktivt bosted for alt fra unge i etableringsfasen til eldre som ønsker en enklere hverdag. Med den pågående utviklingen fra bilby til boligby, med nyetablering av ca. 6.000 nye boliger, mange nye arbeidsplasser og ny infrastruktur med parker, skoler, barnehager, forretninger m.m. er Ensjøs framtidsutsikter svært lyse.

Kort avstand fra leiligheten finner man mye spennende utvalg av kaféer, bakerier og serveringsteder (Boulangerie M) som er mest kjent for sin tradisjonelle, franske håndverksbaking og Safe As Milk som serverer pizza mm. Koselige, Lilletøyen Hageby ligger bare ca. 400 meter fra boligen. På Ensjø finner man også alt du trenger i hverdagen, apotek og nærbutikker som søndagsåpen Joker på Tiedemannstorget, samtidig som det er kort vei (ca 650 meter) til både Rema 1000, Kiwi og Spar. Det er også gangavstand til senteret Hasle Torg, hvor det blant annet er Vinmonopol. Hasle Torg ligger rett ved Hasle T-bane.

Det er mange parker i området og flere skal utvikles. Bymiljøetaten arbeider med å ferdigstille det tredje og siste byggetrinn for Tiedemannsparken, rundt fabrikkpipen. Første byggetrinn for Vestre parkdrag er startet opp med forarbeidet, selve anleggsstart skjedde i juni 2020 og med ferdigstillelse i mai 2021. Vestre parkdrag strekker seg fra Ensjøveien og nordøst, opp til Tiedemannsparken. Forprosjektet – der Bymiljøetaten planlegger utformingen av parkområdene – er planlagt å være ferdig i løpet av 2026.

https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etablering-av-park-i-vestre-parkdrag-og-petersborgaksen/

Offentlig transport med både god tilgang til buss, T-bane og flybuss til hele byen. Blant annet T-bane fra Ensjø (linje 1, 2, 3 og 4) med hyppige avganger. Hasle T-bane (linje 5). Buss nr. 20, 21, 28, 60, samt flybuss.

Perfekte beliggenheten for deg som liker å bo i sentralt, hyggelig og ønsker en kort vei byens mange fasiliteter.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig bolig (for det meste nybygg og leilighetskompleks) butikker og næring.

Skoler og barnehager
Hasle barneskole. Elever går videre til Fyrstikkalléen skole og Teglverket skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen Sigurd Hoels vei 112-120, datert 24.05.2019.
Det foreligger ferdigattest for endret plan 3. - 5. etasje datert 29.04.2022.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger.
Reguleringsbestemmelser:
- S-4420: Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 12 C med flere (Tiedemannsfabrikken).
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kan oversendes ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Njåls vei 20. Saken gjelder oppføring av pergola. Søknad om tillatelse til behandling. Saksnummer 202603062. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603062

Njåls vei 20. Saken gjelder riving og gjenoppføring av inngangsparti. Tillatelse gitt mars 2026. Saksnummer 202601501. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601501

Sigurd Hoels vei 96. Saken gjelder bruksendring av lokale til ubemannet treningssenter. Midlertidig brukstillatelse gitt mars 2026. Saksnummer 202508241. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508241

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.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/128/158/134:
10.11.2016 - Dokumentnr: 1039047 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Sigurd Hoels vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:158
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2018 - Dokumentnr: 1268224 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2018 - Dokumentnr: 1006349 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 134
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/9475

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.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 850,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 825,- 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. 3 625,-.

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 3. mai 2026

Megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sigurd Hoels vei 118

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km

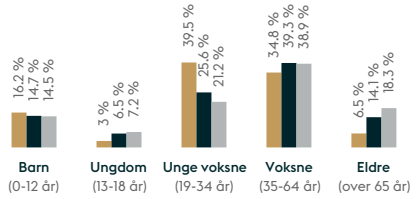
Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Sofienberg Linje 17	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage	3 min
Espira Marienfryd barnehage (1... 115 barn	4 min 0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	6 min
Kampen park	8 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Hasle	9 min

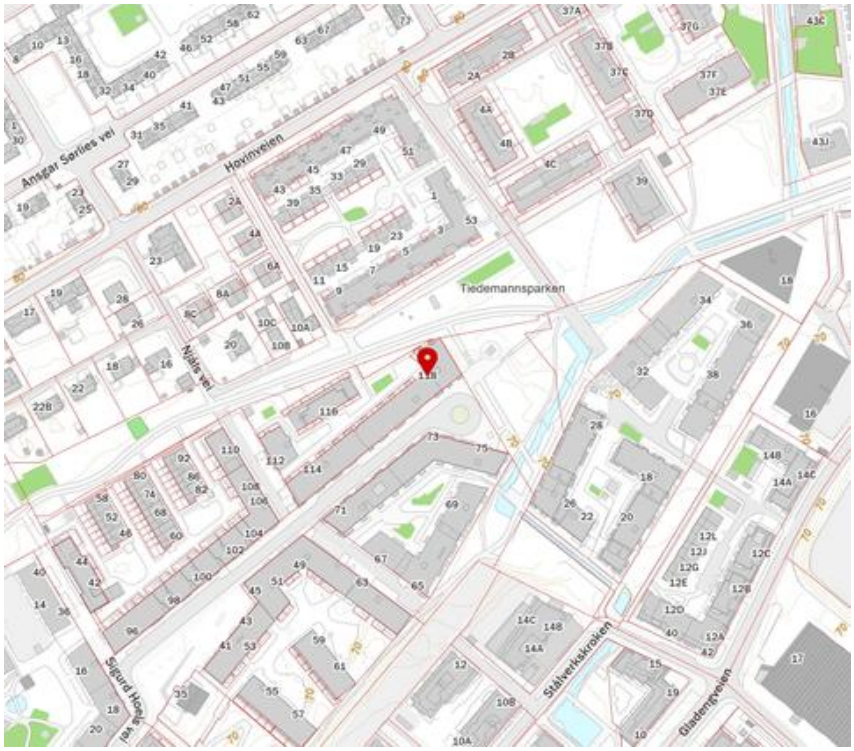
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SIGURD HOELS VEI 118, 0655 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 158 Seksjon: 134
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	03/02/2026
Utskriftsdato:	04/02/2026
Oppdragsnummer:	98866
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022/2023: Byttet alle lysbrytere (med unntak av bod). Byttet to stikkontakter på soverommet (med USB uttak). Downlights i entré. Ny termostat til badet. Lagt opp automatisk styring av utelys.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Simen Arvid Lingner
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Simen Arvid Lingner, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 158 Seksjon: 134
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4525.1 m²
Eierbrøk seksjon:	51 / 9475
Hjemmelshaver:	Simen Arvid Lingner og Frida Alexandra Andersson
Adresse:	Sigurd Hoels vei 118, 0655 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2018

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	54	0	0	12
Sum bolig:	54	5	0	12
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for elektriske arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Eier har utført oppgraderingene selv, og er elektriker med fagbrev.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Terrassebord på tilfarere. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 130 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk og stoppekraner er montert bak luke i entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og bod, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. En glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer- og sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,20 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter på soverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.

Det lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2018 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. 2022/2023: Byttet alle lysbrytere (med unntak av bod). Byttet to stikkontakter på soverommet (med USB inntak). Downlights i entré. Ny termostat til badet. Lagt opp automatisk styring av utelys.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid gjort i 2022/2023. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert et mindre område med soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Frida Alexandra Andersson	9578-5998-4-4797492	2026-04-28 11:29:16
Simen Arvid Lingner	9578-5999-4-4259952	2026-04-28 10:55:14

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
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurd Hoels vei 118, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Simen Lingner, Frida Alexandra Andersson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90821551
Forsikret i: Gjensidige

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glomma Elektro AS. Montering av lamper i gang, soverom, kjøkken og spisestue. Byttet brytere til smart dimmer/brytere på Bad, gang, soverom, stue og kjøkken. Byttet termostat til smart termostat.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsrens utført i 2025 i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport medfølger.

---

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? Salgsoppgave og takstrappert. Måling utført under takst av bolig i februar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Simen Arvid Lingner	**2026-04-28**	**Frida Alexandra Andersson**	**2026-04-28**

Identifikasjon

Simen Arvid Lingner

Identifikasjon

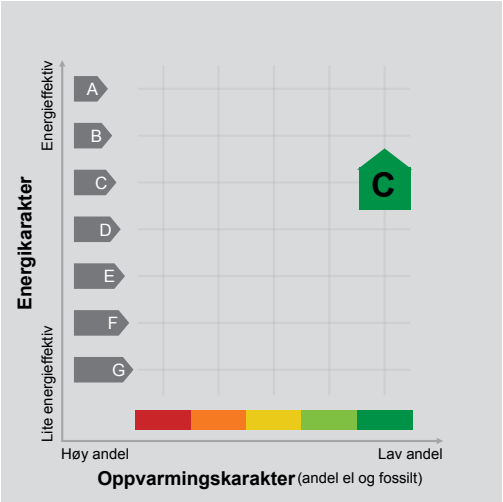
Frida Alexandra Andersson

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigurd Hoels vei 118
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300548638
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-210402
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sigurd Hoels vei 118	300548638	H0501	134	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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	16 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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	0,08
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	0,84
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	0,92
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	15.12.2021

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	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 853 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	114,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 815 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 853 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	2 208 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 645 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 853 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0036/26 . Vår ref.: 7918-1-134 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tiedemannsfabrikken Sameie
Organisasjonsnr:	821611962
Seksjonseier:	Lingner, Simen Arvid
Medeier:	Andersson, Frida
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Sigurd Hoels Vei 118, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	128
Bnr.	158

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3406735-1.1..
- 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.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.04.25
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 6 % fra 01.01.26. Enkelte seksjoner har kjøpt p-plass, vi forutsetter at denne følger ved salg. Ved registrering av eierskifte påløper det administrasjonskostnader. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg. Garasjene er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159. Plassene tinglyses som ideelle andeler 1/74 Gnr.128 Bnr.158 Snr.159. Plassen følger ved salg.Garasjen følger automatisk salget, men hvis den skal selges til en annen seksjon MÅ plassen tinglyses FØR boligen. Deretter må skjøte på boligen tinglyses hvor garasjen unntas i dette skjøtet. Det er VIKTIG at plassen tinglyses først. P-plass tinglyses med ide□ll andel 1/74 G.nr.128 Bnr.158 Snr.159 El-bil lading blir avregnet etterskuddsvis av styret og det er eier på avregningstidspunktet som får dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 971,46,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	172,00	
Felleskostnader	2 799,46	

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:	383,-
Fradragsberettigede kostnader:	41,-
Annen formue:	14 606,-
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 Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

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/Karen Grønseth Hübert, e-post: Tiedemannsfabrikken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7918
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSFABRIKKEN 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:

22. april 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

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. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karen Grønseth Hübert ble valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Abel Aberra ble valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

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 (kr. 6 824) til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7918 Tiedemannsfabrikken Sameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret har oppfordret beboere om å komme med innspill til kandidater eller selv vise interesse for styreverv i sameiet. Det er ingen personer som har meldt interesse for styreverv. Det er viktig at flere ressurspersoner-melder sin interesse for styreverv fremover.

Se mer informasjon om dette i beskrivelsen av styrets arbeid i innkallingen.

Innstilling

Basert på en vurdering av sameiets behov og at det mangler kandidater, vil styret innstille på at det sittende styret gjenvelges for ett år:

- Styreleder: Karen Grønseth Hübert (1 år)
- Styremedlem: Mattis Massimo Laskemoen (1 år)
- Varamedlem: Geir Vernan (1 år)

Abel Aberra ble valgt for to år i 2024.

Roller og kandidater

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

- Karen Grønseth Hübert

  Karen har sittet i styret i Tiedemannsfabrikken i mange år, de siste årene som styreleder, og har i denne rollen et helhetlig ansvar på tvers av fag, inkludert HMS, økonomi, beboerkontakt, drift, vedlikehold mv. Karen har utdannelse tilsvarende siviløkonom (MBA) og har arbeidet mer enn femten år med strategi, forretningsutvikling og analyse i konsulentfrma og i ulike bransjer. Ingen kandidater har meldt sin interesse for styrelederv ervet.

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

- Mattis Massimo Laskemoen

  Mattis bor i Sigurd Hoels vei 112. Mattis har fagbrev som matros. Mattis jobber nå som havneoppsyn i Oslo Havn og har ansvaret for alt av vedlikehold av Oslo kommunes båter, fyr og sjømerker, han er i tillegg tillitsvalgt i Oslo Havn KF. Mattis har sittet i styret i Tiedemannsfabrikken Sameie i flere år, og har et særlig ansvar for å følge opp saker knyttet til drift og vedlikehold i sameiet, og han sitter på viktig erfaring og innsikt som kommer styret og sameiet til nytte.

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

- Geir Vernan

  Geir eier en leilighet i Sigurd Hoels vei 116. Han bor i dag på Høybråten. Geir har sittet i styret i sameiet i flere år, de siste årene som vara. Han er en stor ressursperson for styret og sameiet. Han har hatt et særlig ansvar for å følge opp reklamasjonssaker overfor Selvaag og Veidekke, og som sparringpartner i oppfølging av andre saker. Geir er skandinavisk leder (CEO) for selskapet Schiedel Skorsteiner, og har god innsikt i tekniske og bygningsmessige forhold.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 285 000. Dette er samme beløp som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 285 000.

Sak 8

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår enkelte presiseringer i sameiets vedtekter basert på saker som er dukket opp i året som er gått. Etter vårt syn endres ingenting materielt, men vi ønsker å ha tydeligere ordlyd for å unngå mange diskusjoner om samme tema, og for å ivareta fellesskapets interesser best mulig. De foreslåtte justeringene gjelder vedtektenes punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Endring i punkt 5.1. (5):
Det foreslås at slutten av første setning endres til «slik at lekkasjer unngås». For å presisere at seksjonseiers vedlikeholdsplikt også omfatter å bruke avløpsåpner med jevne mellomrom slik at lekkasjer unngås, og for å unngå at det blir en diskusjon om "frem til fellesledningen".

Endring i punkt 5.2. (1):
Det foreslås å føye til «som ikke er forårsaket av en eller flere seksjonseiere». Denne tilføyelsen skal gjøre det klart at dersom beboere påfører fellesarealene skader, må seksjonseierne dekke kostnadene for utbedring.

Dette adresserer en hendelse som skjedde mot slutten av fjoråret, der en beboer ikke sikret balkongdøren og kraftig vind gjorde at balkongdøren slo inn i spilerekkverket som forårsaket skader både på rekkverket og balkongdøren (som regnes som fellesareal). Det kan ikke være slik at fellesskapet skal dekke kostnader knyttet til utbedring av sånne skader. Det må være helt klare insentiver til at alle bidrar til at vi unngår skader.

Nytt punkt 5.3:
Det foreslås å innta et nytt punkt om erstatningsansvar:

5.3. Erstatningsansvar

(1) Seksjonseier vil være ansvarlig for utbedringskostnader der beboer forårsaker skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, enten direkte eller indirekte.

(2) Ved skader på eiendommen som påvirker flere seksjonseiere (for eksempel en delt fransk balkong), vil de berørte seksjonseierne i fellesskap være ansvarlige for utbedring, med mindre annet avtales.

Forslaget for (1) er basert på en tidligere sak, mens punkt (2) kommer fra en sak med skade på en delt fransk balkong hvor ingen tok ansvar. Fremtidige lignende saker bør ha kostnadene delt mellom tilgrensende seksjonseiere. Det bør ikke være slik at beboere kan påføre fellesarealene skade (for eksempel ved å henge på balkongrekkverk), og så skal sameiet plukke opp kostnaden.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir tilslutning til de oppdaterte vedtektene.

Vedlegg
3. Tiedemannsfabrikken Sameie - eksisterende vedtekter (2025).pdf
4. Tiedemannsfabrikken Sameie - foreslatte vedtekter (2025).pdf

Styrets årsrapport

Styrets oppgave er å forvalte og drifte sameiets fellesarealer, bygg og uteområder, samt å besvare henvendelser fra beboere, og å følge opp at sameiets vedtekter og ordensregler etterleves. Nedenfor følger en kort beskrivelse av det vesentligste arbeidet i styreperioden.

Styremøter

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt syv styremøter. Det føres protokoll fra møtene. Det aller meste av styrets arbeid foregår mellom styremøtene i gjennomføringen av dag-til-dag-oppgaver. Styret består bare av tre medlemmer, og styremedlemmene holder kontinuerlig kontakt via telefon og meldinger.

HMS og internkontroll

Styrets aller viktigste oppgave er å ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS) på vegne av sameiet og fellesskapet. Styret er pliktig å ha oversikt over alle fellesarealer og felles installasjoner i sameiet. Alle boligselskaper er pålagt å ha et system for oppfølging av HMS (internkontroll). Styret inngikk i 2022 en avtale med USBL om lisens til HMS-systemet Bevar. Systemet brukes til å systematisere og dokumentere alt arbeid med HMS i sameiet.

Det gjennomføres kontinuerlig tiltak for å overvåke, vurdere og redusere risiko i sameiet, og aktiviteter knyttet til dette i året som har gått inkluderer bl.a.:

- Jevnlige kontroll av fellesarealer og uteområder
- Gjennomføring av kontroll og funksjonstesting av brannvernutstyr
- Oppfølging av ulike avvik, for eksempel knyttet til utløste brannalarmer
- Gjennomføring av årlig risikovurdering i sameiet
- Oppfølging av ulike HMS-utfordringer, herunder f.eks. trafikksikkerhet
- Oppfølging av utfordringer knyttet til skadedyr

Beboerhenvendelser

Styret mottar daglig henvendelser fra beboere (seksjonseiere, leietakere, boligselgere, boligkjøpere, meglere mv.). Henvendelser til styret skal skje gjennom Vibbo eller per e-post, eventuelt via telefon dersom noe haster.

Det er stadig behov for å understreke at Facebook ikke er en offisiell kanal for kommunikasjon i sameiet, verken via beboergruppen eller Messenger. Vi vil innstendig oppfordre alle beboere til å ha en konstruktiv tone overfor styret og hverandre. Styret forsøker å svare ut alle henvendelser raskt, men det kan selvfølgelig også glippe for oss, så en vennlig påminnelse er alltid bedre enn en krass.

Styret har også vært opptatt av å formidle at vi er avhengige av at beboere melder inn saker de oppdager til styret via Vibbo eller e-post. Styrets medlemmer er stadig rundt i sameiet, men det er umulig for oss å oppdage alle saker først eller vite hva beboere snakker om seg imellom. Vi har opplevd flere ganger de siste månedene at beboere er frustrerte over noe som ikke fungerer, uten at styret har fått beskjed om dette. Styret kan bare følge opp det som faktisk meldes til oss (vi vet ikke alltid hva som er en «snakkis» blant beboere i oppgangen eller garasjen).

Beboerne skal ikke selv rette henvendelser til sameiets leverandører (for eksempel vaktmester, heismontør, forsikringsselskap mv.). Beboernes henvendelser skal rettes til styret, slik at styret kan følge dette opp på riktig måte for å unngå misforståelser, ekstraarbeid og ekstrakostnader. Dersom beboere pådrar sameiet kostnader, kan beboerne gjøres ansvarlig for å dekke disse kostnadene.

Vi ønsker igjen å anbefale alle våre beboere å bruke Vibbo aktivt. Her finnes mye viktig og nyttig informasjon, og svar på mange av de spørsmålene som stilles. Det kan være lurt å sett på varslinger for oppslag fra andre beboere også. Det er viktig at alle seksjonseiere husker å legge til alle leietakere på Vibbo. Vi opplever fremdeles

at beboere ikke får med seg viktig informasjon som gis, og deretter tar kontakt med styret med spørsmål og udekkede behov. Dette skaper mye ekstraarbeid for styret (eksempler på slike saker inkluderer utfordringer knyttet til radiatorer og nøkkelbrikker mv.).

Skadesaker
Det har i 2024 og inngangen til 2025 oppstått flere skadesaker i sameiet.

Det var i 2024 minst tre vannlekkasjer i sameiet. Disse sakene var dekket av sameiets forsikring. Alle skadene kunne antakelig vært unngått ved bedre vedlikehold. Selv om skadene er dekket av forsikring oppstår det kostnader knyttet til egenandel og forsikringspremien vil kunne øke som følge av flere skader.

Enkelte skader har ikke vært dekket av forsikring. Det gjelder for eksempel to skader på fasaden (fransk balkong og en balkong med spilerekkverk). De to skadesakene har ført til at styret foreslår noen endringer i sameiets vedtekter. Skader forårsaket av beboere vil seksjonseier i utgangspunktet være ansvarlig for å utbedre (gjelder både skader på egen seksjon og fellesarealer).

Alle seksjonseiere **må** bidra til at vi unngår skadesaker for å holde kostnader nede. Vi er nødt til å unngå unødvendige skadesaker (og unødvendig vedlikehold).

Skadedyr
Det er **svært viktig at alle beboere (1) gjør alt hva de kan for at vi unngår å få skadedyr i og rundt vårt sameie og (2) melder skriftlig fra til styret via melding på Vibbo eller per e-post dersom det oppdages skadedyr** jfr. vedtektene punkt 5.1 (10).

Tiltak for å begrense risiko for skadedyr (alt er omfattet av punkt 3 i ordensreglene):

- Ikke oppbevare eiendeler eller avfall i fellesarealer
- Ikke lagre avfall på balkonger
- Aldri hensette avfall utenfor nedkastene

I tillegg er det lurt å ikke oppbevare mat på balkonger og uteområder, og å holde balkonger og uteområder rene og ryddige. Det er også viktig å sikre avfallsdunker slik at skadedyr ikke får tilgang, og å ikke oppbevare pappesker i leiligheten over tid.

Vi jobber stadig med måkesikring, og har i fjor satt opp strømførende skinner på flere deler av taket. Disse tiltakene er kostbare. Det viktigste vi kan gjøre fremover for å redusere måkeplagene er å holde balkongene fri for mat og avfall. Så minner vi igjen om at beliggenheten til sameiet (tett på park, grillplass og andre sameier) gjør at det alltid vil være måker rundt oss.

Økonomistyring
De siste årene har vært økonomisk krevende. For styret har det vært viktig å fortsette arbeidet med god økonomistyring for å holde kostnader nede og redusere kostnader der dette er mulig. Alle kostnader øker mye for tiden. Mest av alt øker de kommunale avgiftene (vanngebyret økte med 30 % i 2025).

I 2024 ble det styrt mot et lavere overskudd i sameiet (for å unngå å øke felleskostnadene mer enn nødvendig i en krevende tid). Samtidig oppsto det en rekke skadesaker i sameiet som økte kostnadene (se punktet over). Det ble også gjort noen påkostninger, for eksempel utvidet måkesikring ved at det ble montert strømførende skinner på 114/118 og 120 og det ble montert flere skilt i sameiet.

Regnskapet i 2024 viser et resultat på kr. 6 824. Dette er lavere enn budsjettert, og skyldes økt kostnadsnivå, enkelte påkostninger som nevnt over, men også en rekke unødvendige kostnader knyttet til drift og vedlikehold, særlig knyttet til VVS/rørlegger. Dette MÅ vi begrense fremover for å unngå ytterligere økninger i felleskostnader.

Styret har samtidig fortsatt arbeidet med å redusere kostnadene der det er mulig, og har for eksempel fremforhandlet en bedre serviceavtale på heis.

Beboere kan også bidra til at kostnadene i sameiet holdes nede, blant annet gjennom:

- Bruke så lite vann som mulig (både kaldt og varmt)
- Unngå feilbruk av radiatorer, tilstopping av rør mv.
- Være forsiktige med fellesarealer og installasjoner
- Ikke hensette avfall (heller ikke papp) utenfor nedkastene
- Rydde og vaske etter oss ved ekstraordinære hendelser i fellesarealene (søl mv.)

Vi **ber innstendig alle beboere om å ha et enda sterke kostnadsfokus fremover**. Felleskostnadene ble økt fra 1. april i år, men det kan bli nødvendig med ytterligere økninger dersom vi ikke snur trenden.

Drift og vedlikehold
Styret følger opp drift og vedlikehold fra dag til dag i sameiet, og dette innebærer kontinuerlig dialog med sameiets leverandører (for eksempel knyttet til vaktmestertjenester og renhold) i tillegg til å følge opp serviceavtaler og nødvendig vedlikehold. Sameiet passerte høsten 2023 fem år. Dette innebærer både at det nå oppstår et større vedlikeholdsbehov i sameiet og samtidig at ingen nye mangler kan gjøres gjeldende overfor utbygger. Styret jobber kontinuerlig med å forebygge større vedlikeholdsbehov.

Det er som nevnt i punktet over gjort påkostninger knyttet til måkesikring. Det er viktig å understreke at det likevel vil være måker i vårt sameie og rundt oss. Dette skyldes blant annet at vi bor i nærheten av park, grillplass, uteservering mv. Det er også viktig å huske på at **det aller viktigste tiltaket mot måker og andre (skade)dyr er å påse at det ikke etterlates mat eller avfall på balkongene og i sameiets fellesarealer inne og ute**, selv ikke for korte perioder.

Brudd på sameiets ordensregler
Styret får stadig meldinger fra beboere om naboers brudd på ordensreglene. Dette gjelder særlig støy og oppbevaring av eiendeler og avfall i sameiets fellesarealer eller på balkongene. Styret følger dette opp med beboerne det angår, men vi vil igjen henstille alle til å følge ordensreglene slik at vi skaper et så hyggelig fellesskap som mulig. Vi oppfordrer også alle til å ha en god tone med hverandre, for eksempel hvis en nabo sier fra om støy eller liknende.

Styreverv
En utfordring sameiet står overfor er manglende engasjement for styreverv. Ved flere anledninger har vi oppfordret beboere til å melde sin interesse, uten respons.

Dersom ingen beboere engasjerer seg i styreverv, vil styret i løpet av kommende år vurdere om det skal anbefales å engasjere eksterne, profesjonelle krefter for å fylle styreverv i fremtiden.

Det finnes flere selskaper som er gode på denne typer tjenester. Samtidig vil vi understreke at en slik ordning vil medføre økte kostnader sammenlignet med dagens styrehonorarer. I tillegg vil en slik løsning sannsynligvis medføre et noe redusert servicenivå og lengre responstid på henvendelser, da et eksternt styre ikke vil ha samme nærhet og tilgjengelighet som et styre bestående av egne beboere.

Styrets nåværende medlemmer bruker langt mer tid i vervene enn det som er vanlig. Vi forsøker å svare raskt og konstruktivt på alle henvendelser og forsøker å hjelpe der vi kan. Vi er stadig på besøk hos beboere som opplever utfordringer, og har de siste årene tilbudt oss å bidra med for eksempel filterskifte, utlufting av radiatorer mv. for en lav kostnad. Dette vil ikke eksterne styremedlemmer tilby.

Vi oppfordrer derfor på det sterkeste alle beboere til å vurdere å engasjere seg i styrearbeidet. Et velfungerende styre bestående av sameiets egne beboere er mer kostnadseffektivt og sikrer best mulig ivaretakelse av våre felles interesser.

Siden vi har manglet kandidater til styrevervene, har styret anbefalt at det sittende styret gjenvelges for ett år. For å kompensere de berørte styremedlemmene vil det neste år foreslås at det bevilges et ekstraordinært honorar på kr. 75 000 som skal deles likt på styrets medlemmer.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 78N6F-4IWSZ-7FY4I-AAB6U-V15DZ-7QN1E

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-27 11:13:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 78N6F-4IWSZ-7FY4I-AAB6U-V15DZ-7QN1E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE
ORG.NR. 821 611 962, KUNDENR. 7918

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 907 375	5 624 728	5 702 000	6 251 000
Ladeinntekter EL-bil		153 207	162 635	160 000	160 000
Andre inntekter	3	115 507	431	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 176 089**	**5 787 793**	**5 862 000**	**6 411 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 769	-33 840	-33 840	-51 000
Styrehonorar	5	-285 000	-240 000	-240 000	-285 000
Andre honorarer		-28 800	0	0	-75 000
Avskrivninger	14	-66 073	-66 074	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 032	-18 372	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-216 150	-205 558	-218 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-21 310	-5 912	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 213 056	-873 427	-782 000	-886 000
Forsikringer		-239 290	-288 770	-319 000	-383 000
Kommunale avgifter	9	-1 407 799	-1 267 832	-1 416 000	-1 586 000
Ladekostnader EL-bil		0	-200	0	0
Energi/fyring	10	-1 608 829	-1 648 633	-1 570 000	-1 570 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 660	-303 372	-316 000	-329 000
Andre driftskostnader	11	-785 150	-662 512	-620 500	-639 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 241 919**	**-5 614 501**	**-5 539 340**	**-6 058 000**
DRIFTSRESULTAT		**-65 830**	**173 293**	**322 660**	**353 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 345	54 489	0	0
Finanskostnader	13	-691	-15	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**72 655**	**54 474**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**6 824**	**227 766**	**322 660**	**353 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 824	227 766		

TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE
ORG.NR. 821 611 962, KUNDENR. 7918

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	2	66 075
Langsiktige fordringer	15	83 351	83 351
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 353**	**149 426**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 633	2 723
Forskuddsbetalte kostnader		370 749	84 604
Andre kortsiktige fordringer	16	4 042	0
Driftskonto OBOS-banken		505 998	732 241
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	83
Sparekonto OBOS-banken		1 938 939	2 069 127
SUM OMLØPSMIDLER		**2 837 361**	**2 888 777**
SUM EIENDELER		**2 920 714**	**3 038 204**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 453 754	2 446 930
SUM EGENKAPITAL		**2 453 754**	**2 446 930**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 302	115 002
Leverandørgjeld		139 906	156 209
Annen kortsiktig gjeld	17	204 752	320 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		**466 960**	**591 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 920 714**	**3 038 204**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Karen Grønseth Hübert Abel Aberra Ghebrezghi Mattis M. Laskemoen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 329 641
TV/Internett	326 112
Garasjeleie	173 200
Avregninger strøm elbiler	76 022
Garasjeleie MC	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 907 375**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Frigivelse av tilbakeholdt beløp fra Selvaag Bolig ASA	106 840
Gebyrer	4 324
Opprydding kundereskontro	187
Nettinnbetalinger	2 956
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**115 507**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 246
Viderefakturert honorar	5 477
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 769**

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 på kr 285 000 og andre honorarer på kr 28 800.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 285 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 818, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 032.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 585
Andre konsulenthonorarer, OPAK AS	-10 725
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 310**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-91 465
Drift/vedlikehold VVS	-308 598
Drift/vedlikehold elektro	-83 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 316
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-57 853
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 213 056**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-795 206
Renovasjonsavgift	-612 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 407 799**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-352 219
Fjernvarme	-1 256 610
SUM ENERGI / FYRING	**-1 608 829**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 500
Container	-39 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 141
Datautstyr	-3 299
Annet driftsmateriale	-5 250
Vaktmestertjenester	-303 754
Vakthold	-6 113
Renhold ved firmaer	-214 168
Andre fremmede tjenester	-44 338
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 818
Andre kontorkostnader	-820
Porto	-231
Bank- og kortgebyr	-5 537
Velferdskostnader	-69 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-785 150**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	72 845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
SUM FINANSINNTEKTER	**73 345**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-691
SUM FINANSKOSTNADER	**-691**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2018	90 047	
Tilgang 2019	138 989	
Avskrevet tidligere	-229 035	
		1
Låssystem		
Tilgang 2022	198 222	
Avskrevet tidligere	-132 148	
Avskrevet i år	-66 073	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-66 073**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos eierne (infrastruktur ladeanlegg elbiler)	83 351
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**83 351**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Viderefakturering	4 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 042**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Strøm og fjernvarme desember	-204 752
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-204 752**

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avsluttet 6. juni 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Sameie. Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. juli 2018.

1.2. Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 158 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
- private uteareal
- næringsseksjon – eiere av parkeringsplasser har en ideell andel i næringsseksjonen

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

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. SEKSJONSEIERS 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 hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte 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. 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 liknende.

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

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

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

(9) Den som utfører endringene, er ansvarlig for at bestemmelsene etterleves. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbakestille eventuelle tiltak som strider mot bestemmelsene, også om tiltak er utført av tidligere seksjonseier.

3.2. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt 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

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159.

(2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

(3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte alle fellesanlegg, inkludert garasjeanlegget. De skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 159), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

4.2. Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i næringsseksjon parkering

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

4.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.

(2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

(4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 159 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

(5) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(6) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(7) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(8) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.4. Dekning av kostnader knyttet til næringsseksjon parkering

(1) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie.

(2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 159 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

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. kontakter, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. radiatorer og vannfordelerskap i boligen
j. ventilasjonsanlegget i boligen, herunder vifter, ventilasjonsaggregat, ventiler mv.
k. 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) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som kan ha konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere, plikter seksjonseieren straks å varsle styret skriftlig og per telefon.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg mv.

(4) Kostnader til parkeringsplasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp per parkeringsplass som disponeres, se vedtektenes punkt 4.4.

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

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

6.2. Betaling av felleskostnader

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

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

6.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

(3) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4. Seksjonseiernes 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, jfr. 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, jfr. 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 styremedlemmets 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

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

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2. (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 parkering 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, jfr. 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, jfr. 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

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

(1) 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

(2) 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

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) 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

Sameiet 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. 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.

12. KAMERAOVERVÅKNING

(1) Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen grov kriminalitet.

(2) Uttak fra kameraovervåkning skal bare gjøres når dette kan bidra til å oppklare:

- innbrudd og tyveri
- annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet

(3) Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt i (2), selv om det for eksempel gjelder brudd på andre lovbestemmelser eller sameiets ordensregler.

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avholdt 22. april 2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Sameie. Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. juli 2018.

1.2. Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 158 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
- private uteareal
- næringsseksjon – eiere av parkeringsplasser har en ideell andel i næringsseksjonen

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

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. SEKSJONSEIERS 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 hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte 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. 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 liknende.

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

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

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

(9) Den som utfører endringene, er ansvarlig for at bestemmelsene etterleves. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbakestille eventuelle tiltak som strider mot bestemmelsene, også om tiltak er utført av tidligere seksjonseier.

3.2. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt 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

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159.

(2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

(3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte alle fellesanlegg, inkludert garasjeanlegget. De skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 159), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

4.2. Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i næringsseksjon parkering

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

4.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.

(2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

(4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 159 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

(5) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(6) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(7) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(8) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.4. Dekning av kostnader knyttet til næringsseksjon parkering

(1) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie.

(2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 159 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

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. kontakter, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. radiatorer og vannfordelerskap i boligen
j. ventilasjonsanlegget i boligen, herunder vifter, ventilasjonsaggregat, ventiler mv.
k. 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 slik at lekkasjer unngås. 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 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) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som kan ha konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere, plikter seksjonseieren straks å varsle styret skriftlig og per telefon.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av skader som ikke er forårsaket av en eller flere seksjonseiere.

(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. 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, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Erstatningsansvar

(1) Seksjonseier vil være ansvarlig for utbedringskostnader der beboer forårsaker skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, enten direkte eller indirekte.

(2) Ved tilfeldige skader på eiendommen som påvirker flere seksjonseiere (for eksempel en delt fransk balkong), vil de berørte seksjonseierne i fellesskap være ansvarlige for utbedring, med mindre annet avtales mellom de berørte seksjonseierne.

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.

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg mv.

(4) Kostnader til parkeringsplasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp per parkeringsplass som disponeres, se vedtektenes punkt 4.4.

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

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

6.2. Betaling av felleskostnader

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

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

6.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

(3) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4. Seksjonseiernes 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, jfr. 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, jfr. 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 styremedlemmets 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

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

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2. (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 parkering 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, jfr. 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, jfr. 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

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

(1) 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

(2) 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

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) 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

Sameiet 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. 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.

12. KAMERAOVERVÅKNING

(1) Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen grov kriminalitet.

(2) Uttak fra kameraovervåkning skal bare gjøres når dette kan bidra til å oppklare:

- innbrudd og tyveri
- annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet

(3) Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt i (2), selv om det for eksempel gjelder brudd på andre lovbestemmelser eller sameiets ordensregler.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 821611962
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Karen Grønseth Hübert ble valgt til møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Abel Aberra ble valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Abel Aberra ble valgt som protokollfører. Bjørn Are Hultman og Torleif Tollefsrud Gjølberg ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat (kr. 6 824) til egenkapital.

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har oppfordret beboere om å komme med innspill til kandidater eller selv vise interesse for styreverv i sameiet. Det er ingen personer som har meldt interesse for styreverv. Det er viktig at flere ressurspersoner-melder sin interesse for styreverv fremover.

Se mer informasjon om dette i beskrivelsen av styrets arbeid i innkallingen.

Innstilling
Basert på en vurdering av sameiets behov og at det mangler kandidater, vil styret innstille på at det sittende styret gjenvelges for ett år:

- Styreleder: Karen Grønseth Hübert (1 år)
- Styremedlem: Mattis Massimo Laskemoen (1 år)
- Varamedlem: Geir Vernan (1 år)

Abel Aberra ble valgt for to år i 2024.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Grønseth Hübert

Følgende stilte til valg:
Karen Grønseth Hübert

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mattis Massimo Laskemoen

Følgende stilte til valg:
Mattis Massimo Laskemoen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Vernan

Følgende stilte til valg:
Geir Vernan

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 285 000. Dette er samme beløp som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 285 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendringer

Styret foreslår enkelte presiseringer i sameiets vedtekter basert på saker som er dukket opp i året som er gått. Etter vårt syn endres ingenting materielt, men vi ønsker å ha tydeligere ordlyd for å unngå mange diskusjoner om samme tema, og for å ivareta fellesskapets interesser best mulig. De foreslåtte justeringene gjelder vedtektenes punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Endring i punkt 5.1. (5):
Det foreslås at slutten av første setning endres til «slik at lekkasjer unngås». For å presisere at seksjonseiers vedlikeholdsplikt også omfatter å bruke avløpsåpner med jevne mellomrom slik at lekkasjer unngås, og for å unngå at det blir en diskusjon om "frem til fellesledningen".

Endring i punkt 5.2. (1):
Det foreslås å føye til «som ikke er forårsaket av en eller flere seksjonseiere». Denne tilføyelsen skal gjøre det klart at dersom beboere påfører fellesarealene skader, må seksjonseierne dekke kostnadene for utbedring.

Dette adresserer en hendelse som skjedde mot slutten av fjoråret, der en beboer ikke sikret balkongdøren og kraftig vind gjorde at balkongdøren slo inn i spilerekkverket som forårsaket skader både på rekkverket og balkongdøren (som regnes som fellesareal). Det kan ikke være slik at fellesskapet skal dekke kostnader knyttet til utbedring av sånne skader. Det må være helt klare insentiver til at alle bidrar til at vi unngår skader.

Nytt punkt 5.3:
Det foreslås å innta et nytt punkt om erstatningsansvar:

5.3. Erstatningsansvar

(1) Seksjonseier vil være ansvarlig for utbedringskostnader der beboer forårsaker skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, enten direkte eller indirekte.

(2) Ved skader på eiendommen som påvirker flere seksjonseiere (for eksempel en delt fransk balkong), vil de berørte seksjonseierne i fellesskap være ansvarlige for utbedring, med mindre annet avtales.

Forslaget for (1) er basert på en tidligere sak, mens punkt (2) kommer fra en sak med skade på en delt fransk balkong hvor ingen tok ansvar. Fremtidige lignende saker bør ha kostnadene delt mellom tilgrensende seksjonseiere. Det bør ikke være slik at beboere kan påføre fellesarealene skade (for eksempel ved å henge på balkongrekkverk), og så skal sameiet plukke opp kostnaden.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir tilslutning til de oppdaterte vedtektene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokoll til årsmøte 2024 for Tiedemannsfabrikken Sameie

Organisasjonsnummer: 821611962
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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. Det foreslås at styreleder, Karen Grønseth Hübert, velges til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Grønseth Hübert er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av 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. Styret foreslås at styremedlem Mathias Agaze velges til protokollfører.

Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Agaze velges til å føre protokoll. Anastasija Terebej velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 285 000.

Styrets innstilling
Dette er en økning fra tidligere år, men er første gang styrehonoraret økes siden 2019. Det ble understreket under fjorårets årsmøte at styrehonoraret ville bli foreslått økt fremover for å reflektere innsatsen som legges ned og ansvaret som styremedlemmene tar på seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 285 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge ny styreleder, et styremedlem og en vara ved årets årsmøte.

Styret har oppfordret beboere om å komme med innspill til kandidater eller selv vise interesse for styreverv i sameiet. Det er svært få personer som har meldt interesse for styreverv. Det er viktig at flere ressurspersoner melder sin interesse for styreverv fremover. Dette vil bli diskutert på årsmøtet.

Innstilling
Basert på en vurdering av sameiets behov og kandidatene som har meldt seg til rådighet, vil styret innstille på at det nå velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem til styret. Styret innstiller på at disse personene velges:

- Styreleder: Karen Grønseth Hübert
- Styremedlem: Abel Aberra
- Varamedlem: Geir Vernan

Mattis M. Laskemoen ble valgt for to år i 2023.

Styret vil dermed fortsette å bestå av tre personer, som suppleres av én vara.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Karen Grønseth Hübert

Følgende stilte til valg:
Karen Grønseth Hübert

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Abel Aberra

Følgende stilte til valg:
Abel Aberra

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Vernan

Følgende stilte til valg:
Geir Vernan

8. Vedtektsendringer

Styret foreslås at det gjøres enkelte presiseringer i sameiets vedtekter for å tilpasse innholdet til hvordan vårt sameie er organisert og "bygget opp". Se vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter der foreslåtte justeringer/endringer er markert i gult.

Forslag til presiseringer i punkt 5.1 annet ledd bokstav h til j (bokstav i og j er nye)
Det har særlig oppstått noen uklarheter knyttet til ansvar for vedlikehold/reparasjoner av det lukkede ventilasjonsanlegget i den enkelte seksjon og utbedringer som følge av feilbruk/manglende vedlikehold av radiatorer. I vårt sameie er hver enkelt seksjon utstyrt med et separat ventilasjonsanlegg. Det er seksjonseier som er ansvarlig for vedlikehold av dette. Det samme gjelder radiatorene, der den enkelte seksjonseier må være ansvarlig for å vedlikeholde disse (lufte dem ut). Dette ønsker vi at kommer tydelig frem av vedtektene, for å unngå misforståelser.

Forslag til nytt niende ledd i punkt 5.1
Styret foreslås at det inntas en bestemmelse som helt tydelig understreker seksjonseiers ansvar for å melde fra om skader som kan ha konsekvenser for øvrige seksjonseiere eller sameiet. Vi har nylig hatt en situasjon der en beboer unnlot å melde fra om en vannlekkasje som har gått over flere boder og områder i fellesarealene. Styret mener det er helt åpenbart at beboere har en plikt til å si ifra også nå, men ønsker at dette gjøres veldig eksplisitt og tydelig.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslagene til endringer i vedtektene tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir sin tilslutning til de oppdaterte vedtektene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Møteleder: Karen Grønseth Hübert /S/
Protokollfører: Mathias Agaze /S/
Protokollvitne: Anastasija Terebej /S/

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avsluttet 6. juni 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Sameie. Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. juli 2018.

1.2. Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 158 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
- private uteareal
- næringsseksjon – eiere av parkeringsplasser har en ideell andel i næringsseksjonen

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

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. SEKSJONSEIERS 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 hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte 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. 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 liknende.

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

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

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

(9) Den som utfører endringene, er ansvarlig for at bestemmelsene etterleves. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbakestille eventuelle tiltak som strider mot bestemmelsene, også om tiltak er utført av tidligere seksjonseier.

3.2. Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt 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

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159.

(2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

(3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte alle fellesanlegg, inkludert garasjeanlegget. De skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 159), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

4.2. Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i næringsseksjon parkering

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

4.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.

(2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

(4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 159 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

(5) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(6) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(7) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(8) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.4. Dekning av kostnader knyttet til næringsseksjon parkering

(1) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie.

(2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 159 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

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. kontakter, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. radiatorer og vannfordelerskap i boligen
j. ventilasjonsanlegget i boligen, herunder vifter, ventilasjonsaggregat, ventiler mv.
k. 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) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som kan ha konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere, plikter seksjonseieren straks å varsle styret skriftlig og per telefon.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg mv.

(4) Kostnader til parkeringsplasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp per parkeringsplass som disponeres, se vedtektenes punkt 4.4.

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

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

6.2. Betaling av felleskostnader

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

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

6.3. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

(3) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4. Seksjonseiernes 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, jfr. 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, jfr. 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 styremedlemmets 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

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

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2. (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 parkering 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, jfr. 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, jfr. 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

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

(1) 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

(2) 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

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) 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

Sameiet 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. 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.

12. KAMERAOVERVÅKNING

(1) Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen grov kriminalitet.

(2) Uttak fra kameraovervåkning skal bare gjøres når dette kan bidra til å oppklare:

- innbrudd og tyveri
- annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet

(3) Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt i (2), selv om det for eksempel gjelder brudd på andre lovbestemmelser eller sameiets ordensregler.

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)
næringsseksjon nr. 159 (parkering)

Vedtektene er fastsatt gjennom en særskilt avstemming blant de ideelle sameierne til næringsseksjon nr. 159 (parkering) og erstatter opprinnelige vedtekter for seksjon 159 (parkering).

1. ORGANISERING

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som et realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159 (heretter også vist til som «garasjesameiet»).

(2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

(3) Realsameiet i seksjon 159 består av andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

1 andel per parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/74, til sammen 74/74.

(4) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte garasjeanlegget, såfremt ikke garasjesameiet velger et eget styre jfr. punkt 11 (1).

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsfabrikken Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsfabrikken Sameie.

(2) Det er bare tillatt å leie ut parkeringsplass i garasjekjelleren til eiere eller leietakere i Tiedemannsfabrikken Sameie. Dersom et leieforhold til seksjon i Tiedemannsfabrikken Sameie opphører, skal leieforhold knyttet til garasjeplass også opphøre.

(3) Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret/forretningsfører i Tiedemannsfabrikken Sameie med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

(4) Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

(5) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 2 (5).

(6) Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i garasjesameiet, kan styret i Tiedemannsfabrikken Sameie kreve at vedkommendes andel i garasjesameiet selges til en som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier jfr. punkt 2 (1), evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.

(2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet følger av disse vedtekter.

(4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, sameiets vedtekter og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

(5) Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler, herunder barnevogner, dekk, sko, sportsutstyr, avfall eller liknende på parkeringsplasser eller i fellesarealene. Slike gjenstander kan fjernes for eiers regning og risiko, jfr. punkt 8.2.

(6) Sykler, lastesykler og andre fremkomstmidler som er i daglig bruk kan oppbevares på egen parkeringsplass, så lenge ingenting på parkeringsplassen går utover den oppmerkede plassen.

(7) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(8) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(9) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

(10) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

(1) Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

(2) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr. punkt 10 (1), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter for sameiet, herværende vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

(3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.

(4) Sameiere i garasjesameiet plikter å bidra til gjennomføring av nødvendig vedlikehold etter forutgående (minst 48 timer) oppslag på dører og meldinger i styrets til enhver tid gjeldende plattform (pt. Vibbo). Slikt bidrag inkluderer for eksempel å flytte biler, andre kjøretøy eller eventuelle gjenstander fra garasjekjelleren i forbindelse med vask av garasjen.

5. LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBARE HYBRIDBILER

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil 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) Etablering av ladepunkt kan bare gjøres innenfor eksisterende, felles infrastruktur, og via den leverandør som er valgt av styret.

(3) Kostnaden 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.

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.

7. PARKERING AV MOPED OG MC PÅ EGNE OMRÅDER

7.1. Avtale om parkering av moped/MC

(1) Parkering av moped/MC innenfor avgrensede soner er bare tillatt etter avtale med sameiets styre.

(2) Styret bestemmer det antall plasser som er tilgjengelige for parkering av moped/MC.

(3) Styret administrerer en eventuell venteliste for parkering av moped/MC.

(4) Avtalen om parkering av moped/MC innenfor avgrensede soner løper til den blir sagt opp av en av partene med to måneders forutgående varsel fra den første dagen i påfølgende måned.

(5) Styret kan avvikle ordningen med parkering av moped og MC på egne områder med to måneders forutgående varsel fra den første dagen i påfølgende måned dersom ordningen ikke fungerer etter hensikten eller dersom det skapes unødige utfordringer for andre sameiere eller styret.

7.2. Felleskostnader for parkering av moped/MC

(1) Beboere som inngår avtale om parkering av moped/MC skal betale et månedlig beløp til dekning av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjen.

(2) Beløpet kreves inn over ordinære fellesutgifter i Tiedemannsfabrikken Sameie.

(3) Beløpet fastsettes av styret i Tiedemannsfabrikken Sameie og kommuniseres direkte til dem det gjelder og på sameiets til enhver tid gjeldende plattform for kommunikasjon.

7.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Parkering av moped/MC skal bare skje innenfor avgrensede og oppmerkede områder i garasjen, enten i soner som beskrevet i punkt 7.1. eller på parkeringsplasser.

(2) Hele kjøretøyet må være innenfor oppmerket område (også de deler av kjøretøyet som er i luften).

(3) Moped/MC som ikke får tildelt plass innenfor oppmerket område (etter punkt 7.1.) eller som ikke kan parkeres på øvrige parkeringsplasser i garasjen kan ikke parkeres i øvrige fellesarealer i sameiet, verken i garasjen eller i gårdsrommet.

7.4. Fakturering av gebyr ved brudd på vedtektenes punkt 7.1. til 7.3.

Parkering i strid med punkt 7.1. til 7.3. vil medføre et gebyr og/eller sanksjoner. Gebyret størrelse fastsettes av sameiets styre og kommuniseres på sameiets til enhver tid gjeldende plattform for kommunikasjon.

8. DEKNING AV KOSTNADER KNYTTET TIL NÆRINGSSEKSJON PARKERING

8.1. Felleskostnader for garasjesameiet (næringsseksjon 159)

(1) Kostnader for garasjesameiet (seksjon 159 i Tiedemannsfabrikken Sameie) som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

(2) Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jfr. punkt 14
b. kostnader til indre vedlikehold av garasjesameiet
c. kostnader knyttet til garasjeport
d. feiing og rengjøring av parkeringsplasser og kjøresoner
e. oppmerking av parkeringsplasser
f. andre drifts- og administrasjonskostnader for næringsseksjon 159

(3) Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av parkeringsplass.

(4) Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene knyttet til garasjesameiet.

(5) Beløpet kreves inn over ordinære fellesutgifter i Tiedemannsfabrikken Sameie.

(6) Beløpets størrelse fastsettes av styret i Tiedemannsfabrikken Sameie slik at det samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe.

8.2. Viderefakturering av kostnader knyttet til brudd på vedtektene

(1) Styret kan viderefakturere seksjonseiere direkte kostnader som følge av seksjonseieres brudd på vedtektene for garasjesameiet eller vedtektene eller husordensreglene i Tiedemannsfabrikken Sameie.

(2) Dette innebærer for eksempel utgifter knyttet til bortkjøring av eiendeler eller avfall som oppbevares på parkeringsplasser eller ekstrautgifter som påføres sameiet dersom seksjonseier ikke bidrar til å legge til rette for nødvendig drift og vedlikehold i punkt 4, for eksempel ved manglende flytting av kjøretøy ved vask av garasjen.

(3) Styret kan viderefakturere eier av kjøretøy for utgifter knyttet til borttauing eller bøtelegging av biler som parkeres utenfor oppmerkede plasser.

9. SAMEIERMØTE

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

(3) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(4) Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

(5) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

(6) Innkalling kan sendes per e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

10. SAMEIERMØTETS VEDTAK

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk jfr. punkt 1 (3).

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

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

a. endring av vedtektene
b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
e. samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a. at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 8

c. endring av denne bestemmelse

(5) Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

11. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet i garasjesameiet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et eget styre.

(2) Dersom det velges et eget styre i garasjesameiet, skal styret bestå av minimum tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

(3) Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av næringsseksjon nr. 159 og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

(4) Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

(5) Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

(6) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(7) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

12. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

(1) Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet.

(2) Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

13. ANSVAR UTAD

(1) Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig.

(2) Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

(3) Dersom en sameier har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameie-forholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

14. FORSIKRING

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

(2) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

15. ORDENSREGLER

Garasjesameiet skal følge samme ordensregler som gjelder for Tiedemannsfabrikken Sameie.

Ordensregler

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

1. FORMÅL OG OMFANG

(1) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

(2) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

(1) Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

(2) Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

(3) Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

(4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging mv., varsles naboer, og tillates i tidsrommet:

a. Alternativ 1: hverdager klokken 07:00–19:00

b. lørdager klokken 10:00–18:00

(5) På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeid som nevnt i (4).

3. AVFALLSHÅNDTERING

(1) Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Løse gjenstander skal ikke kastes i avfallsbeholderne.

(2) Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering skal følges. Se Oslo kommunes hjemmesider, hvis du er i tvil.

(3) Avfallsbeholderne er kun beregnet på papir og husholdningsavfall. Avfallsbeholderne er ikke beregnet på pappesker.

(4) Pappesker, byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er på Kampen (minigjenbruksstasjon) og Haraldrud (gjenbruksstasjon). Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne.

(5) Dette skal ikke settes noe avfall (heller ingen brukbare gjenstander) på utsiden av avfallsbeholderne. Slikt avfall må leveres på nærmeste miljøstasjon.

(6) Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømt. Avfall skal ikke under noen omstendighet etterlates utenfor beholderne eller hensettes i fellesområder, selv ikke over korte tidsperioder (for eksempel utenfor leilighetsdør eller på garasjeplass).

(7) Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke henlegges i fellesarealer, men fjernes av den som har mottatt dette eller kastes i avfallsdunker.

4. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

(1) Beboerne skal sørge for:

a. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

b. at leilighetens ventilasjonssystem er i drift slik at kondensskader og muggdannelse i boligen unngås

c. å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet

d. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon

e. at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer

f. at balkongen, trappeoppganger og andre fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, dette er av brannvernhensyn, estetikk og hensyn til øvrige beboere

g. at blomsterkasser og annet ikke skal henges på utsiden av rekkverk og vinduer

h. at det tas spesielt hensyn til naboer og naboers luftinntak for ventilasjon ved grilling eller røyking på balkong, som videre spesifisert i punkt 5 (7) og (9)

i. ristene (slukene) på takterrassene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar

j. å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet

k. å utføre skadebegrensende arbeid, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje

(2) Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. FELLESAREALER

(1) Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

(2) Beboerne oppfordres til, i egen interesse, av hensyn til naboer og av hensyn til brannvern å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.

(3) Sykler og lastesykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod, og skal ikke parkeres slik at de er til hinder for andre beboere.

(4) Sykler og lastesykler, barnevogner, dekk, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper, avsatser eller i øvrige fellesområder, heller ikke på parkeringsplasser.

(5) Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet for eiers regning og risiko, det gjelder også gjenstander som hensettes på parkeringsplasser.

(6) Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

(7) Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt. Ved grilling på balkong må det tas spesielt hensyn til røyk og lukt mot naboer og naboers luftinntak.

(8) Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

(9) Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking utendørs i fellesarealer eller på balkonger må vises spesielt hensyn til de nærmeste naboene og naboers luftinntak for ventilasjon.

(10) Det må ikke kastes sigarettsneiper eller snus fra balkongene eller i fellesarealene.

6. UTLEIE

(1) Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker.

(2) Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og ordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.

(3) Sameier plikter å holde sameiets valgte plattform (pt. Vibbo) oppdatert om leietaker(e)s navn og kontaktinformasjon.

7. KJØRING OG PARKERING

(1) Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, med noen få unntak (for eksempel utrykningskjøretøy og vaktmester).

(2) Beboere i Sigurd Hoels vei 116 kan søke styret om nøkkel til bom for flytting, i tilfeller der flyttebil ikke kommer inn i garasjen. Slik søknad må sendes senest 48 timer før tilgang er nødvendig, og kjøring og parkering i gårdsrommet skal begrenses til så korte tidsrom som mulig. Hastighet i gårdsrommet er maks 10 km/t.

(3) All ferdsel i sameiets garasje skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

(4) Parkering av kjøretøy (bil, MC mv.) skal bare skje på oppmerkede plasser i garasjekjelleren.

8. DYREHOLD

(1) Det er tillatt med dyr i sameiet, under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

a. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

b. Husdyr skal ikke oppholde seg eller luftes i sameiets garasjekjeller.

c. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg mv.

d. Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate i fellesarealene, for eksempel på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

e. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

f. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.

(2) Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

9. POSTKASSER OG RINGEKLOKKETABLÅ

(1) Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

(2) Styret foretar endringer på ringeklokketablå etter opplysninger fra seksjonseier.

10. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

(1) Arbeider på bad, toalett, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare.

(2) Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

(3) Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

11. FEIL, SKADER ELLER MANGLER

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

12. BRANNVERN

(1) Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til enhver tid.

(2) Oppgangen, inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.

(3) Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde fra om dette til Brannvesenet og styret. Ved utløst falsk alarm som medfører utrykning fra brannvesenet, vil sameiet viderefakturere for utrykningen.

(4) Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

(5) Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

13. ENDRING AV FELLESTEKNISKE INSTALLASJONER

(1) Arbeider på, eller som medfører en endring av funksjon til fellestekniske anlegg så som sprinkleranlegg, vann, avløp, varmeanlegg, elektrisitet og brannvarslingsanlegg må utføres i samsvar med gjeldene regelverk og de forutsetninger som ligger til grunn for anlegget.

(2) Det kreves styrets godkjennelse for slike arbeider som berører fellesanlegg.

14. ENDRING AV ORDENSREGLENE

(1) Ordensreglene kan endres av sameiets generalforsamling.

(2) Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(3) Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.

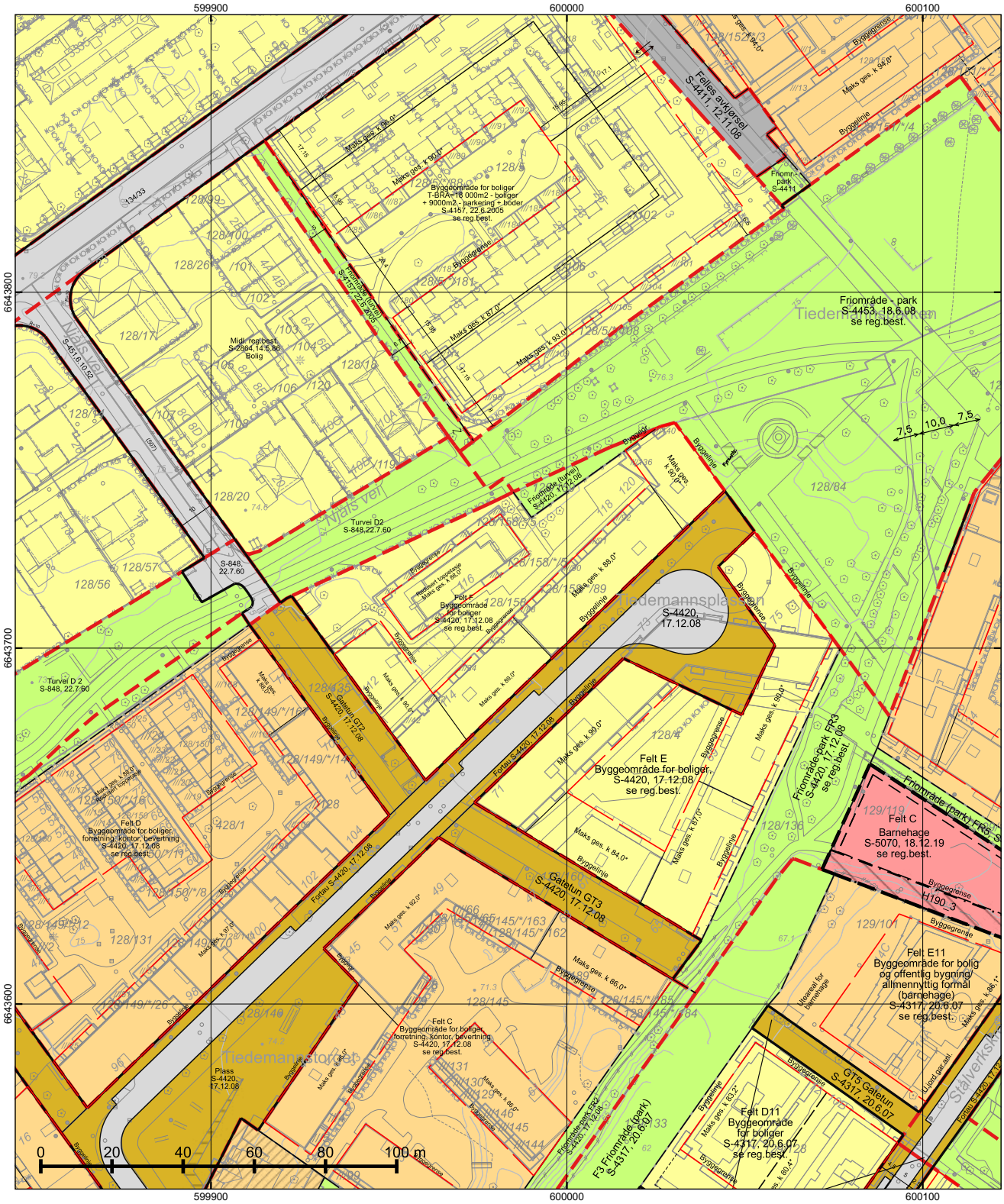
(4) Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

15. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

(1) Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.

(2) Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret og kan føre til sanksjoner, herunder muntlige og skriftlige advarsler.

(3) Dersom beboere ikke etterkommer advarsler om mislighold fra styret, kan en eier pålegges salg av sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 39.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

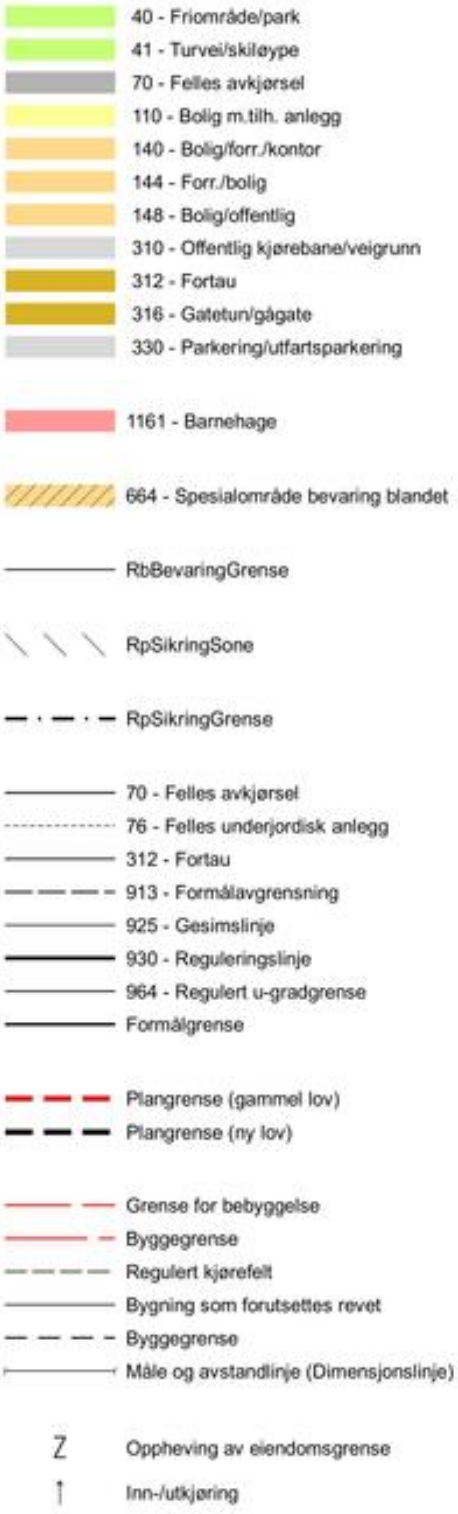
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156469/ 86531044
Deres ref.:
Adresse: Sigurd Hoels vei 118
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/158

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: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156469/86531044
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SIGURD HOELS VEI 118

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531044
9144348

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 158

Vi viser til bestilling av 20260421 for SIGURD HOELS VEI 118.

GNR. 128 BNR. 158

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.07.2018.

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

4960.7 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 27 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

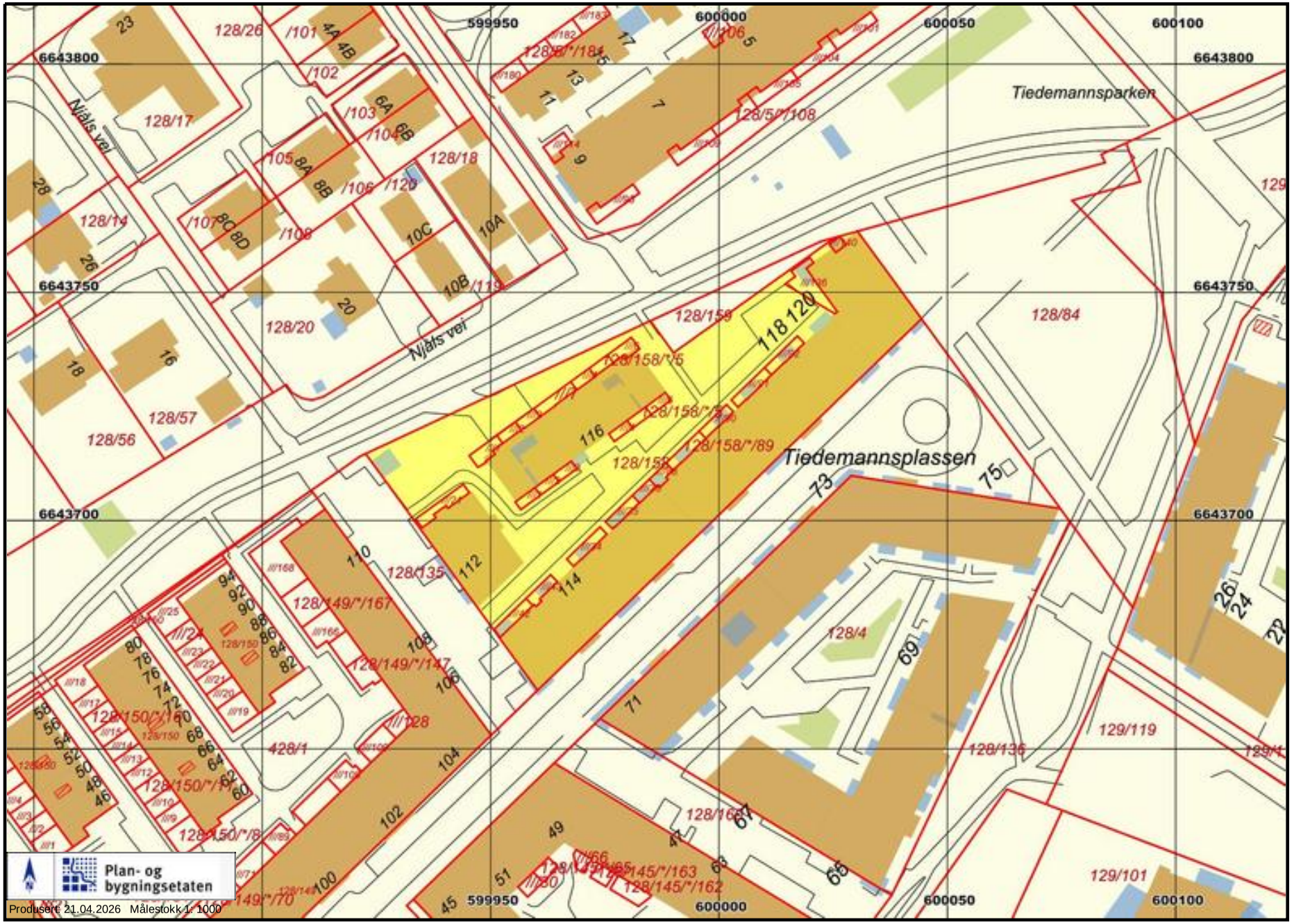
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Tiedemannsparken
Tiedemannsplassen
Njåls vei
Njåls vei
599950
600000
600050
600100
6643800
6643750
6643700
128/26
128/17
128/14
128/18
128/20
128/57
128/56
128/84
128/158
128/158/*/5
128/158/*/89
128/135
128/149/*/161
128/149/*/147
128/150/*/160
128/150/*/62
128/150/*/8
428/1
128/4
128/136
128/168
128/145/*/163
128/145/*/162
129/119
129/101
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-4420

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

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

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

3.2 Plassering og høyder

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

3.3 Avkjørsler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

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

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

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

16.2 Atkomstgater

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

16.3 Tverrforbindelse FR 5

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

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

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

16.6 Oppgradering av turvei D2

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

16.7 Trinnvis utbygging

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 128 Bnr 158 Fnr 0 Snr 134

Eiendommens adresse:

Sigurd Hoels vei 118, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 339 797
Som sekundærbolig:	kr 5 359 189

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 24.05.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201517893-71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SIGURD HOELS VEI 112	Eiendom:	128/158/0/0
Tiltakshaver:	TIEDEMANNSFABRIKKEN AS	Adresse:	c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 112

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hele tiltaket, mottatt 27.03.2019

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517893			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	01.12.2015	1/34
Avkjørselsplan	D-02	18.12.2015	1/35
Utomhusplan	LO--001	16.12.2015	1/37
Plan 03-05 (typisk etasje) og takplan - Bygg C	E-06	18.12.2015	1/43
Plan 03-05 (typisk etasje) og takplan - Bygg D	E-08	18.12.2015	1/45
Plan 01, 02-06 (typisk etasje) og takplan - Bygg E	E-09	18.12.2015	1/46
Plan garasje - Bygg A-E	E-10	18.12.2015	1/47
Plan 1 og 2. etasje - Bygg A-E	F-04	18.12.2015	1/48
Plan 3-5 (typisk etasje) - Bygg A-E	F-05	18.12.2015	1/49
Snitt bygg A-D og bygg B-E	E-11	18.12.2015	1/50
Snitt avkjørselsplan	D-03	18.12.2015	1/51
Fasader - Bygg E	E-16	18.12.2015	1/56
Bygg D plan 01 og 02	E-07	22.02.2016	14/3
Bygg D fasader	E-15	22.02.2016	14/5
Plan 01 og 02 bygg C	E-05	23.02.2016	15/4

Fasader bygg C	E-14	23.02.2016	15/5
Fasader	E-13	08.02.2017	37/5
Fasader	E-13	18.12.2015	37/6
Bygg B plan 01 og 02-05 og takplan	E-04	23.05.2017	38/2
Plan underetasje 1 og 1 etasje	E-01	25.06.2018	65/9
Plan 2-4 etasje	E-02	25.06.2018	65/10
Takplan	E-03	25.06.2018	65/11
Fasader	E-12	25.06.2018	65/12

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2019 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, c/o Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO, chrtom@selvaagbolig.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2022
Harald Gaukstad	202205247 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse:	SIGURD HOELS VEI 118	Eiendom:	128/158/0/0
Tiltakshaver:	ARCASA ARKITEKTER AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sigurd Hoels vei 118

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av planløsning i 3.-5. etasje, mottatt 27.04.2022.

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

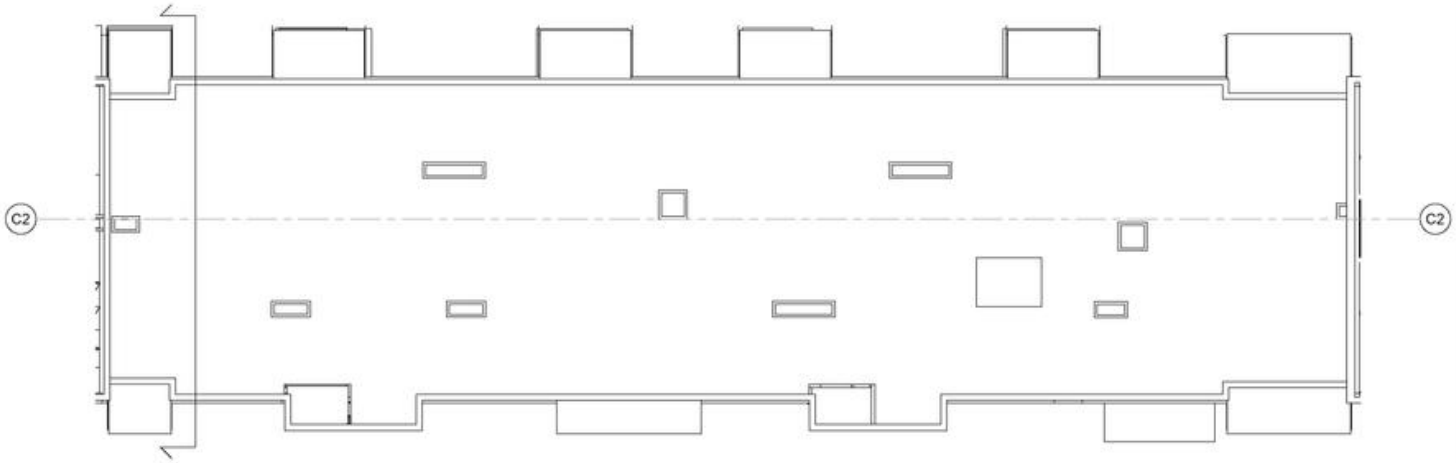
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205247			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	29.03.2022	1/9
Plan 3. - 5. etasje	E-02	29.03.2022	1/12

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. § 27 b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



Bygg D - plan 03-05 (typisk etg.)



Bygg D - takplan

FG 1	FORELØPIG
FG 2	GJERING
FG 3	TERRASSE TAG
FG 4	YTTERVEGG/ VINDU
FG 5	INNERVEGG/ DØRER
FG 6	INKL. TILVALG

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

TEGN.NR.: E-02 | REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Tiedemannsfabrikken - felt F
Bertrand Narvesens vei
GNR. 125 BNR. 158

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: ETT-TRINNS SØKNAD | FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygg D - Plan 03-05 (typisk etg) og takplan - NY

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA
2241	29.03.22	CSA / BSR	1 : 100

TEGN.NR.: E-02 | REV.

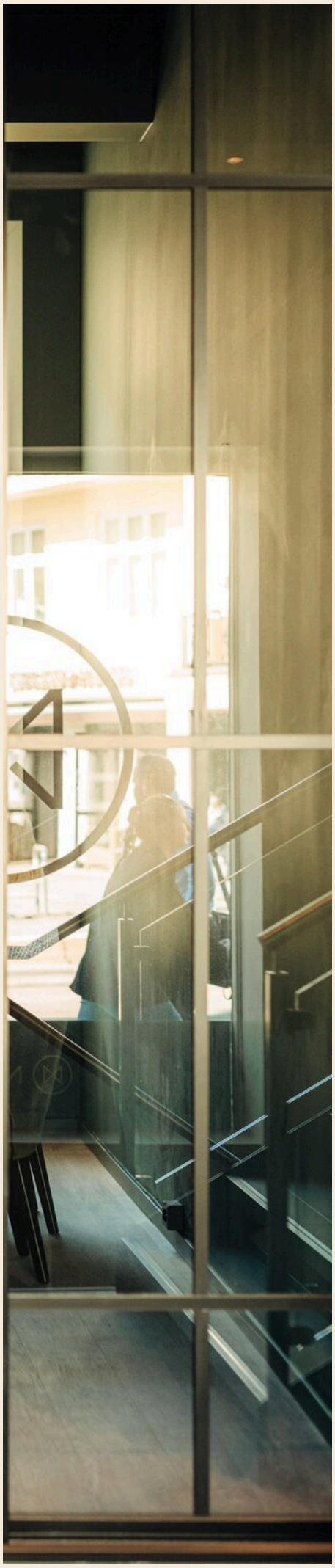

VEDLEGG 26 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
HOVEDDEL
EIENDOMSGRENSE
TILLEGGSAREAL
D
S- NR. 129
S- NR. 130
S- NR. 128
S- NR. 131
S- NR. 127
S- NR. 132
S- NR. 126
S- NR. 133
S- NR. 125
S- NR. 135
S- NR. 134
TIEDEMANNSFABRIKKEN FELT F
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Sigurd Hoels Vei 118
Gnr. 128/ Bnr. 158
PROSJEKTNR.: 2241
TEGN/ KONTR.: LS/LJ
DATO: 08/10/17
MÅL: 1:200
TEGNINGSNR: BYGG D, PLAN 5
REV.:

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurd Hoels vei 118 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 158, snr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069