NORDVIK

Bertrand Narvesens vei 9

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bertrand Narvesens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
60	Vedlegg
67	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms endeleilighet med solrik balkong, garasjeplass og fjernvarme. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**153 510,-**
Totalpris	**6 216 772,-**
Fellesgjeld	**73 262,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 498,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og romslig 3-roms selveierleilighet, flott beliggende i byggets andre etasje. Boligen har en funksjonell planløsning med en luftig stue i åpen forbindelse med kjøkkenet. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en hyggelig balkong. Begge soverommene er av gode størrelser og byr på fleksible møbleringsmuligheter.

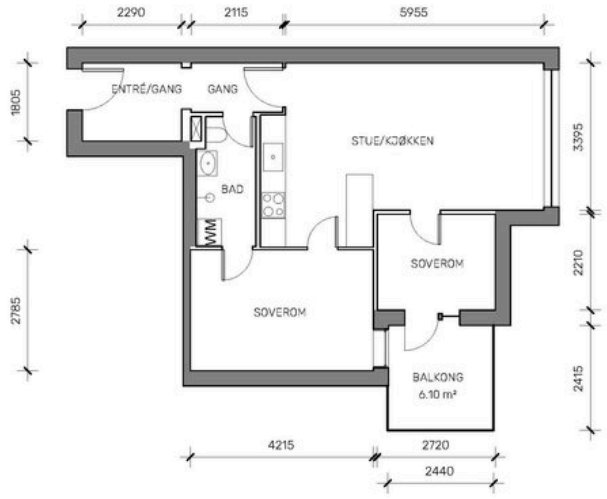
Her bor du skjermet og samtidig sentralt på attraktive Tiedemannsjordet på Hasle.

Nyttig info:

- God og romslig planløsning
- Lys stue med gode møbleringsmuligheter
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Overflater malt 2026
- Koselig balkong på ca. 6m²
- Garasjeplass medfølger
- Fjernvarme
- IN-ordning på ett av lånene
- Veldrevet sameie

Planløsning

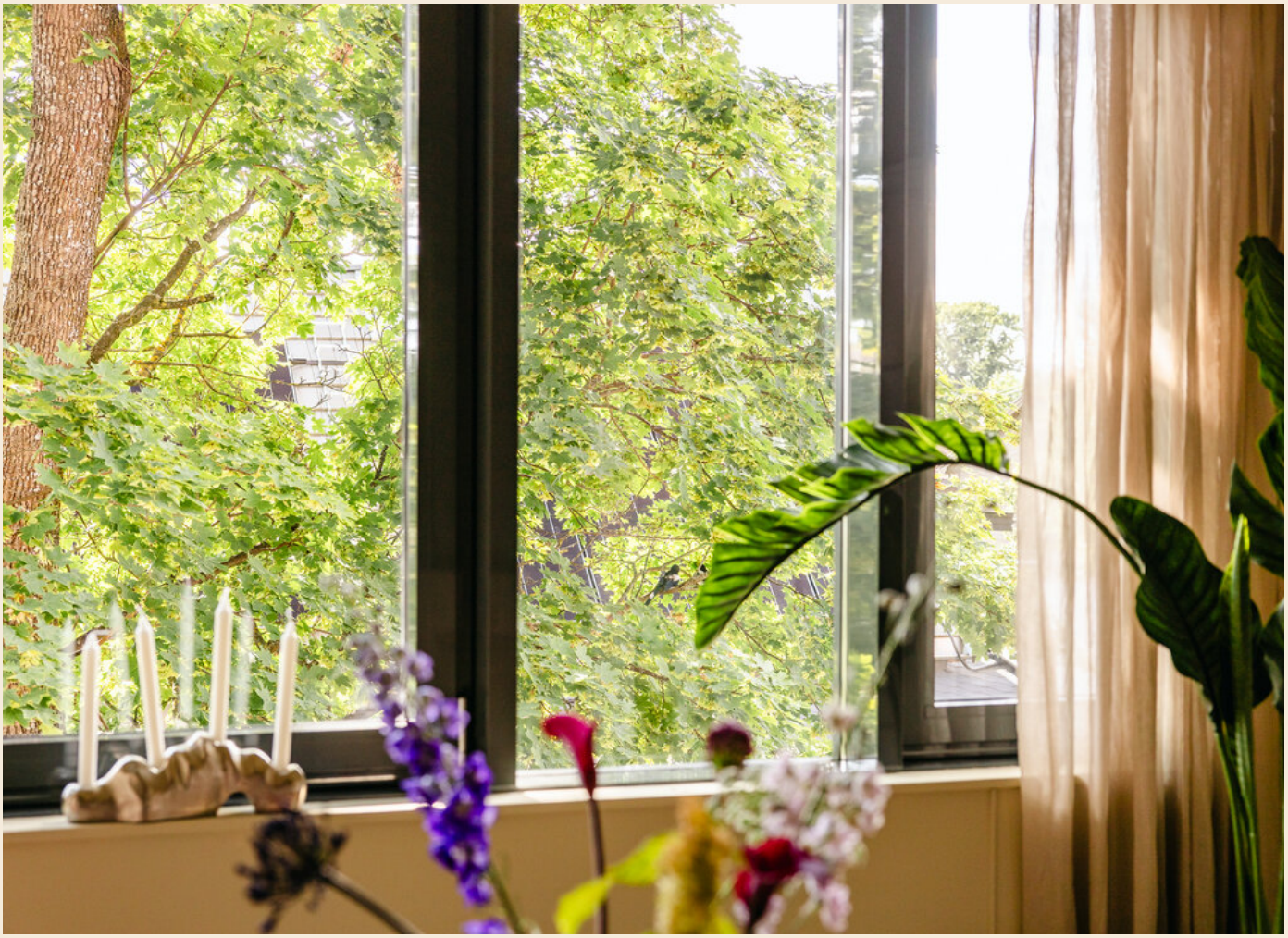
2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm














































142
141
140





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0152/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bertrand Narvesens vei 9, 0661 OSLO
Gnr 128, bnr 5, snr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ole Thomas Fossli
Synnøve Birgitte Seljeflot

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
73 262,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 063 262,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Adminstrasjonsgebyr garasje)
151 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 510,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 510,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 216 772,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 229 772,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- En kjellerbod på ca. 5 m², merket med nr. S-134.
- Egen garasjeplas

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir svært gode lysforhold og en frodig utsikt. Rommet har god plass til en komfortabel sofaseksjon med tilhørende møbler. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, og det er også god plass til spisebord hvor man kan samle familie og venner til hyggelige måltider.

Kjøkken:
Pent Sigdal-kjøkken med lyse, glatte fronter og gode oppbevaringsmuligheter i både skap og skuffer.

Kjøkkenet har laminert benkeplate med fliser og belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

Soverom I:
Koselig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Romslig garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass og medfølger i salget. Fra soverommet er det direkte adkomst til boligens baderom, noe som gir en praktisk og komfortabel løsning.

Bad:
Pent flislagt baderom med praktisk adkomst både fra hovedsoverommet og entréen. Badet oppleves som romslig og er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning med speil og dusjnisje med glassvegg. Det er også opplegg for vaskemaskin. Videre er badet utstyrt med mekanisk avtrekk, elektrisk gulvvarme og downlights i himling.

Soverom II:
Romslig og fleksibelt soverom med store vindusflater og direkte utgang til en koselig balkong. Rommet egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor etter behov. Her er det god plass til seng, nattbord, kommode, kontorpult eller garderobeskap.

Balkong:
Fra soverom II er det direkte utgang til en koselig, nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Her kan man nyte utsyn mot de pent opparbeidede og koselige fellesområdene.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Et praktisk garderobeskap bidrar til gode oppbevaringsmuligheter, samtidig som det er plass til ytterligere møblering med eksempelvis skoskap, kommode eller sittebenk. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering
Det medfølger en garasjeplass som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. For garasjeplassen betales det et månedlig vederlag på kr 150, som innkreves sammen med fellesutgiftene til leiligheten via OBOS. Garasjeplassen kan kun overdras til andre seksjonseiere i sameiet. Det påløper administrasjonsgebyr på kr. 850 ved eierskifte.

Det er tillatt å med utleie av parkeringsplassen intern i sameiet.

Det er i tillegg gode muligheter for gjesteparkering.

Sameiet har hele 7 gjesteparkeringplasser i parkeringskjelleren. Forøvrig også godt med parkering i Bertrand Narvesens vei

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

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

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
2020:
- Fått satt opp en lettvegg slik at man fikk et ekstra soverom med tilknytning til balkong.

2026:
- Malt innvendige overflater.
- Satt opp en dusjvegg på baderommet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt inn dusjvegg.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS, Grensesvingen 9. Arbeidet utført 19.11.2020 og besto i å montere ny stikk på soverom, ny bryter, klargjøre kveil til kabel for lampe og flytte en stikk.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 19.05.2008

- 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.?
Svar: Ja
- Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Del av stue omgjort til soverom i november 2020.

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

Utvendig:
Vinduer: Aluminiumsvinduer med 2-lags energiglass, produsert 2007.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2007.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Oljet trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner.
Rekkverkshøyden ble målt til: 0,99-0,96 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

TG2
Etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. Etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. Etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TGIU
Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Sameiet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Energiregnskapet for perioden 01.10.2024–30.09.2025 er gjennomført. Neste periode er 01.10.2025– 30.09.2026. Oppgjøret går enten til utbetaling eller innkreving via felleskostnadene.

Ved innkreving kan OBOS kontaktes for eventuell delbetaling. Regnskapet er tilgjengelig på istaonline.no. Kostnader trekkes eller tilbakebetales via felleskostnadene. Forbruk måles ved hjelp av sensorer for varmtvann og avgitt varme fra radiatorer og konvektorer. Data avleses trådløst og danner grunnlag for kostnadsfordelingen. Det er ikke tillatt å endre type eller plassering av monterte sensorer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 498,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, fjernvarme, internett, bygningsforsikring, dugnad, vedlikeholdsfond, lånekostnad, kommunale avgifter, garasje m.m.

Herav:
Fjernvarme: 1 095 kr
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter: 389,58 kr
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 142,65 kr
Dugnad: 50 kr
Internett: 159 kr
Garasje: 150 kr
Vedlikeholdsfond: 90 kr
Felleskostnader: 2 393,51 kr
Leie av mottakerutstyr kabel-tv: 29 kr

Kollektivavtale for kabel-tv er sagt opp, og det betales kr 29 i mnd. for leie av mottakerutstyr.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld på lånenr. 98207998850.
Ved full innfrielse av andel fellesgjeld på dette lånet, vil felleskostnadene for denne leiligheten reduseres med ca. kr. 500 pr. mnd.

Sameiet har inngått avtale om energiavregning med ISTA Norge AS for avregning av fjernvarme. Jf. vedtektene punkt 6-1 (3).
Ved eierskifte må skjema fylles ut:
https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 653 044,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 612 175,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Kabel-TV:
Sameiet avviklet kollektiv avtale om kabel-TV fra september 2022, og er nå opp til beboerne selv å tegne de avtaler de selv ønsker.
Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

Internett / Bredbånd:
Styret har avtale med GlobalConnect for levering av

bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024. Bredbånd leveres til første inntakspunkt inne i leiligheten, som i de fleste leiligheter er plassert i gangen. Trådløs dekning inngår ikke i bredbåndsavtalen.

Se informasjon på sameiets hjemmeside eller ta kontakt med GlobalConnects kundeservice ved problemer med trådløst signal. GlobalConnect tilbyr WiFi Premium med full trådløs dekning for et tillegg på 49,-/mnd. Sameiet har avtale om at det ikke påløper etableringsgebyr for denne tjenesten.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, orgnr. 992208015

Om sameiet
Tiedemannsjordet er et sameie med en flott beliggenhet på Hasle i Oslo.
Sameiet består av 187 boenheter fordelt på 171 leiligheter i 2 bygårder, samt 16 byhus.
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har nå fått installert OBOS Nøkkel – digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc. OBOS Nøkkel fungerer som et praktisk supplement til nøkkel/brikke-løsning. OBOS Nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon for å åpne hovedinngangsdøren, samt dele nøkler med familien, venner og andre.

- Sameiet har egen hjemmeside: Tiedemannsjordet.no
- Kontakt styret: e-post styret@tiedemannsjordet.no
- Sameiet har inngått avtale med Petersborghuset som medfører at beboere kan leie lokaler til rabattert pris.
- Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene.
- Uteområder: I 2025 inngikk sameiet en ny avtale med Borettslaget Lille Tøye Hageby (LTHB). De ivaretar vedlikehold og drift utendørs.
- Vaktmester: Sameiet har avtale med Borettslaget Lille Tøyen Hageby
- Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I yttervegger på soverom og i stue er det montert ventiler som sikrer minimum friskluftstilførsel til leiligheten. Disse ventilene skal i utgangspunktet stå åpne.
- Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelerskap. Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som utfører løpende vedlikehold og service på VVS-anlegget.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets arbeid:
- Bygningsmessig:
Det har ikke vært behov for større bygningsmessige utbedringer i 2025. Sameiet har imidlertid fortsatt en del utfordringer knyttet til vinduer og terrassedører, primært relatert til pakninger og skjevheter i rammer. Dette krever fagmessig oppfølging og er bestilt via vaktmester. Problemer med etseskader på vinduer som følge av avrenning fra fasaden vil bli utbedret i 2026.

Det er fortsatt en utetthet i membran over garasjekjeller ved nr. 49. Vi har ledet avløpsvann vekk fra hjørnet over nedkjøring til garasjen som har bedret situasjon en del, men det renner fortsatt. På grunn av bygningsmessig konstruksjon av betong er det tilnærmet umulig å finne utettheten uten å rive store deler av dekket som vil være svært kostbart og lite hensiktsmessig. Vi må i stedet finne en varig måte å drenere vannet på og tilbakestille inngangspartiet i nr. 49 som i dag står åpent.

- EL-anlegg: Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik ble utbedret i desember 2023. Neste kontroll i 2026.

- Uteområde: I 2025 inngikk vi en ny avtale med Borettslaget Lille Tøye Hageby (LTHB). De ivaretar vedlikehold og drift utendørs.

Kommende oppgaver framoversom vurderes eller gjennomføres de kommende 1-3 årene:
- Ny lekeplass bakgården, da den gamle er utslitt
- Etablere permanent løsning for drenering av vann mellom garasjen og nr. 49.
- Snøsmeltanlegg må oppgraderes
- Ventilasjonsanlegget har til dels utdaterte komponenter som må skiftes til nye typer over tid
- Behov for etablering av SD-anlegg for overvåking og varsling av driftsstans for varme-, ventilasjon-, brannalarm- og nødlysanlegg.
- Porttelefon nærmer seg endt levetid
- Avleiringer i varmeanlegget fører til at ventiler må skiftes der de skaper problemer med dårlig varmeeffekt på radiatorer
- Månedlig avregning av energiregnskap
- Nytt internettilbud med bedre trådløs dekning

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Styret i sameie inngår en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie.
- Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.

Styret skriver følgende pr. mail 05.08.2026:
"Ingen større vedlikeholdsoppgaver eller økning av felleskostnader er planlagt i 2026"

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling fra årsmøte 2026 med regnskap og protokoll følger vedlagt i salgsoppgaven.

Påkostninger de senere år:

2021: Utbedring av fasader og uteområde. Bygging av nye terrasser. Vedlikeholdsarbeid med å utbedre avrenning til sluk utendørs. Alle oppganger pusset opp.
2020: Utbedring av VVS-anleggene utført av Tore Orvei AS.
2018: Installert moderne fibernettverk i alle leilighetene. Opprette lufting i fasadene og sikre overdekninger over vinduer og inngangspartier. I følge sameiets hjemmeside ble arbeidet i første omgang gjort de to første ukene av august. Videre informasjon blir fortløpende publisert på hjemmesiden.
2017: Rehabilitering av fasade over garasjeport og langs Bertrand Narvesens vei i byggetrinn 1. Det ble avdekket flere feil og mangler, som blant annet manglende lufting av konstruksjon bak teglfasaden. Styret har engasjert en Multiconsult for total gjennomgang av alle tak og fasader i sameiet.
2016/2017: Enkelte utbedringer knyttet til vann og varme-problematikk på noen leiligheter.
2014: Oppussing av byggetrinn 1 Sikring og skifte av låser i fellesdører iht vedtak fra sameiermøtet i 2014. Arbeid med å innstallere belysning på lekeplassen, samt utskiftning av ødelagte lamper langs gangvei

Se sameiets hjemmeside for mer informasjon og status på utbedringene: https://www.tiedemannsjordet.no/

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 73 262,-pr. 08.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207998842
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,59%
Restsaldo 183 721,00
Innfrielsesdato: 30.12.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for leiligheten: 673,02
Kapitalkostnader for leiligheten: 114,32
Administrasjonsavtale: Nei

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207998850
Rentesats: 6,69%
Restsaldo 12 141 193,99
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo for leiligheten: 72 589,07
Kapitalkostnader for leiligheten: 505,98
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet har inngått avtale om administrasjonsavtale for innbetaling av andel fellesgjeld - gjelder kun lån nr 9820.79.98850.
Lånet kan nedbetales 2 ganger per år sammen med hovedforfall : 30.04 og 31.10. Seksjonseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Det er kun anledning til å innfri hele fellesgjelden på dette lånet.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 113,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat (overskudd) kr. 469 030 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 3 592 273.
Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Regnskapet følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres to ganger i året (vår og høst).
Hver seksjon betaler 50 kr / mnd i dugnadspenger som del av fellesutgiftene, disse betales tilbake hvis man deltar på dugnaden (300 kr per dugnad).

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring.
Polisenr. 7881285

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 727 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde på populære Marienfryd, som ligger mellom Hasle og Ensjø. Dette er et barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer. Rett utenfor døren er det anlagt store idylliske grøntarealer, beplantning, flotte lekeapparater, bålplasser, bekk, vannspeil og gangbro.

Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Området er under omfattende utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. Oslo kommune vedtok i 2004 at Ensjø skulle utvikles til en egen bydel, og forvandles fra bilby til urban boligby.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Coop Mega, Kiwi eller søndagsåpen Joker på Hasle og søndagsåpen Rema 1000 på Ensjø. I tillegg har du Kiwi og Spar på Ensjø. Få minutters gange fra boligen ligger også kjøpesenteret på Hasle Torg. Ellers i området finner du frisør, apotek, pizzeria og diverse småbutikker. Oslo sentrum er ikke langt unna, med alt av byens fasiliteter.

Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner er heller ikke langt unna, med med alt av byens fasiliteter. Vinslottet er også verdt å nevne. Dette er Vinmonopolets gamle tapperi som er blitt transformert til bolig og næring, og i 1.etasje finner du bl.a. gastropub, kafe, frisør m.m.

Lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter er ikke langt unna. Både Jordal Amfi og Valle Hovin ligger i gangavstand, samt Kampen park, Tøyenparken og Tøyenbadet. Nærmeste treningssenter, Sats på Hasle Torg og kort vei til både Fresh fitness på Ensjø og Sats på Kampen.

NRK planlegger sitt nye hovedkontor på Ensjø, noe som vil gi gode ringvirkninger for nærområdet og enda større attraktivitet for området

For mer informasjon om utviklingen av området anbefales det å ta en kikk på www.ensjobyen.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.2007. Dokumentet følger vedlagt.

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.grc

Det foreligger originale byggetegninger for boligen. De opprinnelige tegningene viser at leiligheten opprinnelig var prosjektert som en 3-roms. Det er imidlertid uavklart om veggen til det minste soverommet ble oppført ved oppføring av bygget, da leiligheten gjennom tidligere omsetninger har vært markedsført og solgt som en 2-roms.

Nåværende eier oppførte i 2020 en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke nødvendigvis oppfyller dagens tekniske krav til blant annet dagslys, ventilasjon, rømningsvei og øvrige krav etter gjeldende regelverk.

Selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, kan slike tiltak likevel utløse krav til oppfyllelse av gjeldende tekniske forskrifter. Det er ikke undersøkt eller dokumentert om det etablerte rommet tilfredsstiller slike krav eller om tiltaket er søknadspliktig. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet.

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 boligformål etter bestemmelser i S-4157, datert 22.06.2005. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Hovinveien 43 A - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger Hovinveien AS ønsker å omregulere for å utvikle Hovinveien 43 A til et kombinert bolig- og næringsbygg med 1-6 etasjer og samlet 5650 m2 BRA som utgjør 230% BRA. Saksnummer: 202460842 - Reguleringssak.

Mottatt sak: 14.10.2024

- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 202460006 - Reguleringssak. Mottatt sak: 18.09.2024
Bymiljøetaten har startet arbeidet med detaljregulering av Grenseveien, mellom Økernveien og Grensesvingen, og deler av Malerhaugveien, Grønvoll allé og Innspurten. Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

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

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

301/128/5/134:
05.12.1902 - Dokumentnr: 900462 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1922 - Dokumentnr: 993374 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1945 - Dokumentnr: 3784 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1964 - Dokumentnr: 11064 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1964 - Dokumentnr: 12011 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1966 - Dokumentnr: 8673 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 31166 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningslovens § 67.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2007 - Dokumentnr: 436428 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk). Gjelder nettstasjon nr. 0500.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Netteier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2008 - Dokumentnr: 27152 - Erklæring/avtale
Reseksjonering uten endring i grunnboken nye tegninger, gjelder garasje.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2008 - Dokumentnr: 27311 - Erklæring/avtale
Reseksjonering uten endring i grunnboken nye tegninger, gjelder garasje.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2011 - Dokumentnr: 485825 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2012 - Dokumentnr: 800716 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:2
Hefter også i gnr. 128 bnr. 126 som kun er registrert i matrikkelsen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2013 - Dokumentnr: 452942 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2013 - Dokumentnr: 1009381 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om regulert felles avkjørsel
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2014 - Dokumentnr: 609359 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2007 - Dokumentnr: 942581 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 134

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14728

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel. Snr. 65 og snr. 79 bytter tilleggsdel, snr. 157 og snr. 170 bytter tilleggsdel

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104152 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 134
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14750
Snr. 19 mottar del av fellesareal som innlemmes i seksjonens hoveddel

23.06.2023 - Dokumentnr: 662283 - Reseksjonering
Snr: 134
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14750
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med 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 kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-
Utlegg Veiledning før salg kr. 3 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bertrand Narvesens vei 9

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 300 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km

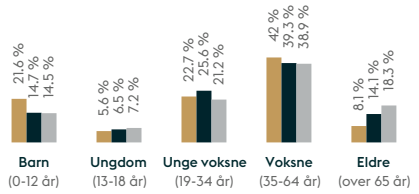
Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Hasle Linje 5	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1... 115 barn	3 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	5 min 0.4 km
Normannsløkka barnehage (1-5 å... 54 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	5 min
Teglverkstomta Idrettshall	9 min
SATS Hasle	8 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

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

Selveierleilighet
Bertrand Narvesens vei 9, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 5, snr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3253 **Referansenummer:** KI5370

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Fått satt opp en lettvegg slik at man fikk et ekstra soverom med tilknytning til balkong.

2026
- Malt innvendige overflater.
- Satt opp en dusjvegg på baderommet.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Malte trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,99-0,96 m.

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong og stålpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk i stål og trekonstruksjoner. Teglsteinsfasader og trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l.

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater og malte prefbrikerte elementer. Vegger med malte flater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,26 m. og i stue/kjøkken til: 2,55 m.

- Eier opplyser at overflater ble malt i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Stålsluk.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap m/takhøy foring. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

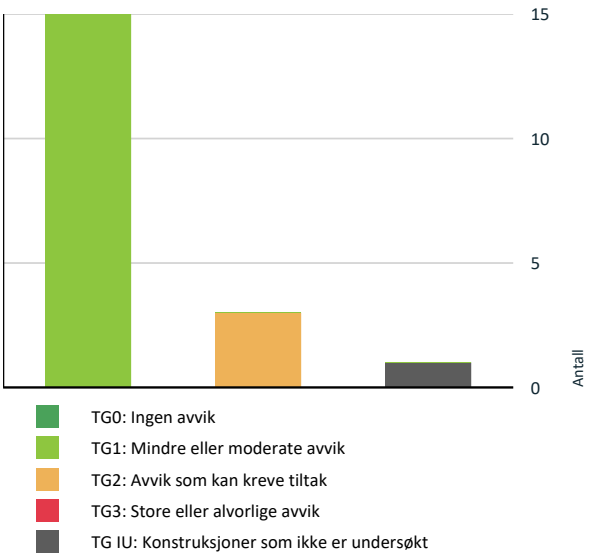
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget en lettvegg slik at man har fått et ekstra soverom med utgang til balkong.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiumsvinduer med 2-lags energiglass, produsert 2007.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Malte trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,99-0,96 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong og stålpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk i stål og trekonstruksjoner. Teglsteinsfasader og trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater og malte prefbrikerte elementer. Vegger med malte flater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,26 m. og i stue/kjøkken til: 2,55 m.

- Eier opplyser at overflater ble malt i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Skyvedør til et soverom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Stålsluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjnisje med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

- Eier opplyser at det er montert en dusjvegg i 2026, utført som egeninnsats.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap m/takhøy foring. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Ventilator over kokeplass.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Proff Elektriker AS, Grensesvingen 9. Arbeidet utført 19.11.2020 og besto i å montere ny stikk på soverom, ny bryter, klargjøre kveil til kabel for lampe og flytte en stikk. opplysninger gitt av eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

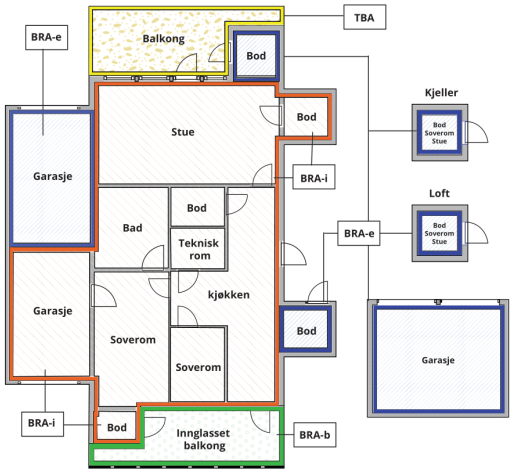
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54			54	6
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			**6**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m², merket med nr. S-134.
- Medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller opplyser eier.

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Innhukk i dør mot balkong er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning, del av stue mot balkong er endret til soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget en lettvegg slik at man har fått et ekstra soverom med utgang til balkong.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	5		134	10727.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bertrand Narvesens vei 9

Hjemmelshaver
Ole Thomas Fossli og Synnøve Birgitte Seljeflot

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet	54 / 14750	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	992208015

Felles formue
Kr. 13 113 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 73 262 08.07.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7881285			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

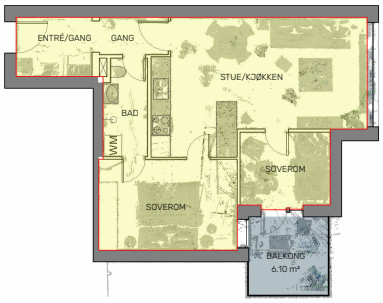
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KI5370

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



54.03 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

6.10 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
2	Q326081527	1 : 100	Bertrand Narvesens vei 9

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	04.08.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole Thomas Fossli	9578-5995-4-67416	2026-08-07 11:07:02
Synnøve Birgitte Seljeflot	9578-5995-4-3336769	2026-08-06 11:31:45

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bertrand Narvesens vei 9, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ole Thomas Fossli, Synnøve Birgitte Seljeflot

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2020

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: 10372
Forsikret i: OBOS Skadeforsikring AS

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt inn dusjvegg.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Proff Elektriker AS, Grensesvingen 9. Arbeidet utført 19.11.2020 og besto i å montere ny stikk på soverom, ny bryter, klargjøre kveil til kabel for lampe og flytte en stikk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.05.2008

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Del av stue omgjort til soverom i november 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 21-0152/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Synnøve Birgitte Seljeflot	**2026-08-06**	**Ole Thomas Fossli**	**2026-08-07**

Identifikasjon

Synnøve Birgitte Seljeflot

Identifikasjon

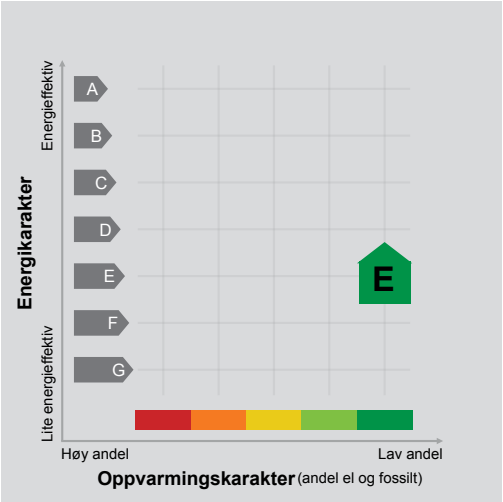
Ole Thomas Fossli

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bertrand Narvesens vei 9
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81807736
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-230362
Dato	13.12.2025
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	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
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
Bertrand Narvesens vei 9	81807736	H0204	134	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	12.01.2017

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	235,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5685
EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5685

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk informasjonsmøte

Sameiet innkaller til fysisk informasjonsmøte i Hasle kirke, mandag 20. april kl. 18-19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets kommunikasjon
7. Plan for drift og vedlikehold av sameiet
8. Innregulering av ventilasjonsaggregat
9. Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker
10. Etablering av grind
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

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

Morten Marius Ræder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - signert uten signid.pdf
2. 5685 Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet Revisjonsberetning.pdf
3. ÅRSRAPPORT for 2025 - ESS Tiedemannsjordet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Styrets innstilling

Honoraret ble indeksjustert ifjor. Det holdes uendret i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 320 000

Sak 6

Styrets kommunikasjon

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det oppleves at det kommer lite informasjon fra styret om hva som skjer i sameiet vårt. Det ville vært ryddig om styret distribuerte sine møtereferater til eierseksjonene. På denne måten ville en kunne skape mer forståelse om driften av sameiet, status på sameiet og omfanget av styrets arbeide. Sett i lys av fjorårets økning av styrehonorar(uten videre skriftlig begrunnelse), oppleves det allikevel at styret ikke er særlig synlig med sitt arbeide.

Det ville for eksempel vært interessant og informert i et referat om type og antall saker mottatt fra beboere, herunder antall saker lukket og antall saker åpne for behandling. Dette kunne bidratt til å skape en bedre forståelse for arbeidet styret utfører. Det ville også vært et fint tilskudd til å vurdere behovet for flere i styret som kan behandle henvendelser fra beboere.

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for beboernes ønske om god innsikt i sameiets drift. Vi benytter i dag flere etablerte informasjonskanaler som hjemmesiden tiedemannsjordet.no, beboerportalen Vibbo, samt en grundig årsrapport for å holde beboerne oppdatert på status og pågående arbeid.

Når det gjelder forslaget om å distribuere samtlige referater fra styremøter, er det vår vurdering at dagens informasjonsnivå er riktig. Styremøter kan ofte omhandle sensitive enkeltsaker, personopplysninger og detaljerte tilbud fra leverandører som krever redigeringsarbeid før de eventuelt kan deles med alle seksjonseiere. Å utarbeide slike versjoner etter hvert møte vil medføre en betydelig økning i arbeidsmengden.

Styrets arbeid foregår på medlemmenes fritid ved siden av jobb og andre aktiviteter. For at vervene skal være overkommelige og attraktive for nåværende og fremtidige medlemmer, er det avgjørende at tidsbruken holdes på et realistisk nivå. Det er helt sikkert stor variasjon i behov for informasjon mellom alle beboere, men vi mener at dagens praksis balanserer informasjonsbehovet mot styrets kapasitet på en god måte.

Styret tar innspillet om å synliggjøre arbeidet vårt bedre på alvor og vi har derfor inkludert mer detaljert statistikk i den årlige årsrapporten, for eksempel antall mottatte saker fra beboere med fordeling på sakstyper, og informasjon om antall saker vi legger ut på hjemmeside og informerer om via Vibbo.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Styrets kommunikasjon
- Mot Styrets kommunikasjon

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det foreslås at styret distribuerer referater fra styremøter.
2. Styret informerer om saker på hjemmesiden og Vibbo som i dag, med lav terskel for varlsinger

---

Sak 7

Plan for drift og vedlikehold av sameiet

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes en plan for drift og vedlikehold av sameiet, og at denne planen deles med sameiets beboere. Det finnes lite tilgjengelig informasjon for hver enkelt beboer om hva som er årsplanen for drift- og

vedlikeholdsarbeidet i sameiet, når skal det skje og til hvilket omfang. For eksempel fasadevasken for et par år tilbake som ble varslet etter at den hadde startet.

Med en slik plan menes aktiviteter som vårrengjøring, garasjevask, fasadevask, brannvernkontroll, rengjøring av ventilasjonssystemer, heiskontroll m.m. Listen er ikke uttømmende.

En overordnet plan med ytterligere informasjon i forkant vil kunne bidra til at sameiets beboere enklere kan legge til rette, samt være bedre informert om omfang og behov for tilrettelegging.

Styrets innstilling

Styret tilstreber alltid å varsle beboerne så snart som mulig om planlagte vedlikeholdsoppgaver. Informasjon har blitt sendt ut med en gang datoer er berammet for tiltak som for eksempel garasjevask, rens av ventilasjonskanaler og lignende.

De fleste vedlikeholdsoppgaver i sameiet følger faste frekvensplaner som er regulert i driftsavtalene våre. Styret følger opp disse avtalene fortløpende for å sikre at sameiet holdes i god stand. Samtidig er styret avhengig av at beboerne selv – i tillegg til vaktmester og styremedlemmer – varsler om forhold de mener må utbedres. Slike henvendelser blir fulgt opp og besvart fortløpende.

Sameiets langsiktige vedlikeholdsplan ligger i portalen Styrerommet. Dette er et internt arbeidsverktøy for styret. Det er viktig å presisere at verken vedlikeholdsplanen eller driftsavtalene inneholder konkrete datoer frem i tid. Gjennomføring er avhengig av eksterne leverandører som må bestilles.

Styret informerer beboerne så snart vi får bekreftet en endelig dato fra den utførende leverandøren. I eksempelet med fasadevasken, var dette et resultat av en leverandør uten gode nok rutiner for varsling og håndtering av oppgaver. Dette resulterte i et skifte av leverandør for å sikre bedre pålitelighet og informasjonsflyt i fremtiden.

Siden vedlikeholdsplanen er et dynamisk dokument uten fastsatte datoer, og styret allerede har som rutine å varsle straks datoer foreligger, anser vi det ikke som hensiktsmessig å distribuere den interne arbeidsplanen. En slik plan vil ofte inneholde foreløpige estimater som kan skape misforståelser dersom de endres underveis.

Styret vil informere om planlagte oppgaver i årsrapporten og prioritere rask og tydelig informasjon til beboerne via Vibbo og hjemmesiden så snart oppdrag er bekreftet.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret etablerer en årsplan for drift- og vedlikeholdsaktiviteter som distribueres til sameiets beboere.

Sak 8

Innregulering av ventilasjonsaggregat

Forslag fremmet av:
Lars Erik Næristorp Skjolden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi vet det har vært tema i vår oppgang, mulig dette gjelder flere oppganger også, at ventilasjonssystemet regulerer seg lite/dårlig. Vi forstår det slik at det sentrale aggregatet er trykkstyrt men opplever at det er lite riktig regulering av ventilering gjennom leiligheten.

En felles innregulering vil kreve samtidige tilganger til boenhetene, men vil bidra til en korrekt balansert ventilasjon for alle berørte per aggregat.

Saken er viktig for den generelle trivselen og bokvaliteten i hver enhet.

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger vurdert spørsmålet om en felles innregulering av ventilasjonsanlegget. Konklusjonen er imidlertid at dette kke vil gi en garantert eller varig bedring av forholdene. Dette skyldes anleggets tekniske oppbygging, som er basert på mekanisk avtrekk og ikke et moderne balansert ventilasjonssystem. Erfaringer viser at kanaldimensjoner og naturlige endringer over tid gjør at effekten av en innregulering ofte forsvinner kort tid etter utførelse.

Når det gjelder opplevde problemer med ventilasjonen, antar vi at de fleste utfordringene skyldes driftsstans på vifter. Tidligere har det tatt tid å skaffe reservedeler, noe som har forlenget nedetiden. For å løse dette har styret nå kjøpt inn et lager av de vanligste komponentene, slik at utskifting kan skje umiddelbart ved feil.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å prioritere tekniske løsninger som sikrer stabil drift fremfor en kostbar innregulering med usikker effekt. Vi ønsker derfor å utrede etablering av et SD-anlegg (sentralt driftsanlegg). Dette vil gi styret mulighet til sanntidsovervåking av trykk og automatisk varsling ved driftsstans, slik at feil kan utbedres så tidlig som mulig.

Styret anbefaler derfor ikke forslaget og ønsker i stedet å etablere et SD-anlegg.

Forslag til vedtak

Forslag om at det vedtas innregulering av hvert ventilasjonsaggregat.

Sak 9

Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker

Forslag fremmet av:
Andrea Leoni

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber styre å inngå en rammeavtale med rabattert timeprisen med en eller flere rørlegger eller elektriker.

I vårt tidligere borettslag hadde vi 20% rabatt på timepris, 20% rabatt på varer (og nettbutikk) og rabattert pris for servicebil.

Fordeler er for begge partnere: for sameie blir det billig og bra service (eller bytter vi leverandør) og en leverandør som kjenner til sameie og de vanlig problemer. For leverandører blir det muligheter for flere oppdrag.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og har forhørt seg med både Tore Orvei AS og Elektro Nettverk Service, som kan tilby fordelaktige priser til alle beboere i sameiet. Vi sender ut mer informasjon om dette når alle detaljer er klare.

Forslag til vedtak

Vi ønsker at styre i sameie inngå en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie

---

Sak 10

Etablering av grind

Forslag fremmet av:
Ellinor Alice Lovisa Stendlert-Heggdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kort beskrivelse av saken

Jeg ønsker at årsmøtet skal ta stilling til etablering av en felles grind i åpningen mellom bommen og gressarealet bak Bertrand Narvesens vei 43.

Min begrunning til saken

En felles grind vil kunne fungere som en ekstra sikkerhet mot veien, hvor biler – og av og til busser – kjører i relativt høy hastighet. Jeg bor sammen med min mann og vår to år gamle sønn i hjørneleiligheten i første etasje. Siden vi flyttet hit i desember 2024, har jeg tenkt at en grind på dette stedet ville bidra til økt trygghet og mindre innsyn.

Selv om det er mulig å etablere private gjerder, vil en felles løsning etter min vurdering gi både bedre sikkerhet og et mer helhetlig uttrykk for sameiet enn flere ulike private avgrensninger.

Med en felles grind vil jeg kunne leke tryggere med barnet mitt på gressarealet uten å være bekymret for at han plutselig løper ut mot veien. I tillegg til økt sikkerhet vil en grind kunne redusere innsyn fra veien og skape en tydeligere og mer privat avgrensning av uteområdet, noe som kan bidra til økt trivsel for beboerne.

Sammenlignet med mange andre tiltak vil dette trolig være en relativt liten kostnad, men med stor nytte i form av økt sikkerhet og bedre trivsel.

Jeg jobber som arkitekt og kan bidra med skisser og eventuelle søknader dersom det skulle være nødvendig.

Styrets innstilling

Styret er positive til etablering av en grind her og takker ja til tilbud om detaljering av denne. Et viktig hensyn å ta i tillegg til sikring er tilkomst for gressklipper, så fri bredde bør være ca. 1,0 meter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.

Vedlegg

4. IMG302.jpeg

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge to styremedlemmer, der Vicky Singh og Marius Hatle er på valg. Vicky tar gjenvalg, men Marius har dessverre flyttet fra sameiet og står derfor naturlig ikke på valg.

Lars Erik Skjolden stiller til valg som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Harvinderjit Vicky Singh

  Jeg er 48 år og jobber som universitetslektor ved OsloMet.

  Jeg bor i BNV51 og har bodd i dette sameiet siden 2007 (siden oppstarten).

  Først vil jeg si takk for tilliten de siste to årene, det har vært både lærerikt og givende å sitte i styret. Jeg er veldig motivert for en ny periode, særlig fordi jeg har bodd i sameiet helt fra oppstarten og kjenner historikken vår ut og inn. Denne bakgrunnen gir meg en forståelse for hvordan bygget og fellesskapet fungerer, noe som er en stor fordel i styrearbeidet.

  Etter to år i styret har jeg opparbeidet meg god innsikt i de praktiske driftsoppgavene og rutinene våre, og jeg ønsker å bidra med denne kontinuiteten. Jeg trives godt med å være en fleksibel lagspiller som gjerne trår til der det trengs, også utenfor mine faste ansvarsområder, og jeg setter pris på å kunne hjelpe til med det som dukker opp i hverdagen.

  Mitt overordnede mål er å bidra til et trygt og trivelig bomiljø for alle, og jeg ønsker å bruke mitt engasjement og min erfaring til å bevare det gode naboskapet vi har bygget opp gjennom alle disse årene.

- Lars Erik Skjolden

  34 år gammel, opprinnelig fra Spydeberg. Jobber som kalkulatør i Skanska sin anleggsavdeling i Norge.

  Bor i BNV 45 og bodd her siden sommeren 2023.

  Jeg ønsker å bidra som et engasjert og strukturert styremedlem med fokus på ryddig styring, gode beslutningsprosesser og tydelig kommunikasjon med beboerne. Jeg er opptatt av langsiktig vedlikehold og kostnadskontroll, og ønsker å bidra til at sameiet drives effektivt og forutsigbart til beste for alle.

- Marte Meldal

  Jeg er 36 år og er utdannet siviløkonom ved Norges Handelshøyskole i Bergen. I dag jobber jeg som statsautorisert regnskapsfører. Det innebærer all regnskapsansvar for egne kunder (løpende regnskap og rapportering, lønn, skattemelding og årsoppgjør). Med statsautorisasjonen følger også ansvar ved internkontroll av systemer, kunder og andre ansatte i selskapet. Jeg har jobbet i samme regnskapsbyrå i 10 år.

Jeg har bodd i sameiet i 7 år. Samboeren min og jeg kjøpte leilighet i nr 3 i januar 2019. I de 6 årene vi bodde der fikk vi 3 barn. Høsten 2025 flyttet vi til byhus, nr 13.

Sameiet vi har er utrolig bra. Det er grønt og fint ute med både gress og store trær og det er stor variasjon i leilighetstyper. Det gjør at det bor mennesker i alle livsfaser her og det er et fint sted å bo. Jeg er selv oppvokst i området og gikk på Hasle skole. Flere av gymtimene våre var her hvor sameiet ligger i dag. Det har vært spennende å følge utviklingen av området. Og i de 7 årene jeg har bodd her har det skjedd mye i sameiet, alt fra det synlige som oppgraderinger av uterom og takterrasser til maling og oppgradering av belysning og tekniske anlegg. Jeg forstår at det også er et mylder av mindre synlige, men like viktige, arbeidsoppgaver for et styre. For eksempel ventilasjonsrens, kollektive internettavtaler, vedlikehold av bygningsmasse, brannvern... Jeg er motivert for å tre inn i styret og håper å kunne bidra positivt til den videre driften.

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992208015, KLIENTNR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 445 302	9 525 097	9 555 000	10 456 000
Ladeinntekter elbil		195 331	172 582	130 000	130 000
Andre inntekter	3	126 926	328 046	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 767 559**	**10 025 724**	**9 760 000**	**10 661 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-22 887	-15 120	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-264 993	-252 885	-267 000	-279 015
Konsulenthonorar		-76 279	-345 522	-140 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-2 674 076	-2 242 232	-2 720 000	-3 070 000
Forsikringer		-559 554	-519 606	-589 000	-659 680
Kommunale avgifter	8	-2 532 779	-2 326 184	-2 598 000	-2 705 559
Ladekostnader EL-bil		-196 135	-158 430	-100 000	-130 000
Kostnader underutvalg		-65 731	-104 228	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-600 133	-762 673	-600 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 737	-427 347	-520 000	-535 600
Andre driftskostnader	10	-903 018	-745 015	-803 000	-928 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 696 441**	**-8 264 362**	**-8 792 000**	**-9 194 043**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 071 117**	**1 761 362**	**968 000**	**1 466 957**
Innbetalt andel fellesgjeld		139 645	422 097	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 210 762**	**2 183 459**	**968 000**	**1 466 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	172 652	193 626	0	0
Finanskostnader	12	-914 384	-999 191	-944 000	-818 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-741 732**	**-805 566**	**-944 000**	**-818 000**
ÅRSRESULTAT		**469 030**	**1 377 893**	**24 000**	**648 957**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		469 030	1 377 893		

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET
ORG.NR. 992208015, KLIENTNR. 5685

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		89 285	43 117
Forskuddsbetalte kostnader		355 464	290 280
Andre kortsiktige fordringer	13	17 525	130 975
Driftskonto OBOS-banken		0	553 841
Sparekonto OBOS-banken		10 016	575 259
Sparekonto OBOS-banken II		4 292 719	3 842 880
SUM OMLØPSMIDLER		**4 765 008**	**5 436 352**
SUM EIENDELER		**4 765 008**	**5 436 352**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-9 212 711	-9 681 741
SUM EGENKAPITAL		**-9 212 711**	**-9 681 741**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 804 984	13 540 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 804 984**	**13 540 184**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 927	85 503
Leverandørgjeld		332 042	613 000
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		501 801	0
Påløpte renter		4 585	5 167
Påløpte avdrag		0	0
Energiavregning	16	205 346	874 239
Annen kortsiktig gjeld	17	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 172 735**	**1 577 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 765 008**	**5 436 352**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten Marius Ræder Tove Kristin Fløtlo Morten N Ottosen

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

Marius Hatle Harvinderjit Vicky Singh

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	112 250
Dugnadsrefusjon	-50 400
Felleskostnader	7 235 793
Garasje	306 000
Kabel-tv	65 105
Internett	356 955
Vedlikeholdsfond	300 088
Lånekostnad I	1 125 053
Regulering Lånekostnad I	-5 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 445 302**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg tilleggsareal	100 000
Antenneleie Telenor	26 921
Andre inntekter	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 926**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 460

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 887
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 887**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-450 326
Drift/vedlikehold VVS	-460 771
Drift/vedlikehold elektro	-261 971
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-203 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-357 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-427 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-301 120
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-190 910
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 267
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 674 076**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 626 107
Renovasjonsgebyr	-906 673
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 532 779**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-324 257
Andre fyringskostnader	-275 876
SUM ENERGI / FYRING	**-600 133**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-32 868
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 106
Vaktmestertjenester	-431 750
Renhold ved firmaer	-192 540
Andre driftskostnader	-84 851
Trykksaker	-562
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 460
Andre kontorkostnader	-62 073
Telefon, annet	-1 395
Porto	-450
Gave, ikke fradragsberettiget	-6 060
Bank- og kortgebyr	-5 121
Øreavrunding	-30
Velferdskostnader	-73 754
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-903 018**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	159 867
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 175
Andre renteinntekter	7 911
SUM FINANSINNTEKTER	**172 652**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-36 759
Pantegjeldsrenter	-862 199
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-14 426
SUM FINANSKOSTNADER	**-914 384**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	15 284
Til gode av eierne	2 241
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 525**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-17 413 118
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere	8 060 762
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	139 645
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-9 212 711**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,34 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2022	-1 616 895	
Nedbetalt tidligere	916 877	
Nedbetalt i år	338 243	
		-361 775
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-21 860 270	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	959 343	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	257 312	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	8 060 762	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	139 645	
		-12 443 208
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**12 804 984**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-897 105
SUM INNTEKTER	**-897 105**

KOSTNADER

Fjernvarme	691 759
SUM KOSTNADER	**691 759**

SUM ENERGIAVREGNING	**-205 346**

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

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

sitt eget forbruk.

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Document ID 09222115557572238581 Signed MMR, TKF, MNO, MH, HVS

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0XCOQ-BI2EQ-NNZ1C-PAUV5-JBK8Y-QBEOD

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Marius Ræder (2025-2027)
Styremedlem	Tove Kristin Flølo (2025-2027)
Styremedlem	Morten Nordhagen Ottosen (2025-2027)
Styremedlem	Marius Hatle (2024-2026)
Styremedlem	Harvinderjit Vicky Singh (2024-2026)

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@tiedemannsjordet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Sameiet består av 187 seksjoner

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992208015, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 128/5

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

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet har ingen ansatte.

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

Sameiets revisor er BDO.

Forskring: Tryg Forsikring
Polisenummer: 7881285

Styrets arbeid

2025 har vært nok et år preget av ordinær drift og vedlikehold. I løpet av året er det avholdt 10 styremøter. På styremøtene behandles forespørsler til styret og saker som organisering av dugnader, bestilling av garasjevask, oppfølging av driftsavtaler og vurdering av behov for tiltak utover ordinær drift.

Budsjettering og økonomioppfølging er også en vesentlig del av styrearbeidet, med god støtte fra OBOS. For mer detaljer rundt styrearbeidet vises til de enkelte avsnittene under

Styrearbeidet består i stor grad også av å behandle henvendelser fra beboere på e-post. I 2025 mottok og behandlet styret ca. 700 forskjellige saker. De fordeler seg på følgende kategorier:



Saker som står som ufordelt er enten spam / reklame eller auto-genererte svar fra Vibbo, som har vært en utfordring i 2025. Dette virker å være løst i 2026.

AVFALL

Det er fortsatt et problem at beboere hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne, i trappeoppgangene og i fellesarealer i garasjen. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver og medfører unødvendige ekstrakostnader for sameiet. Styret har gjennomført flere oppryddinger og vil fortsette med dette ved behov.

Avfall som ikke skal kastes i restavfall eller papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brobekk, mini-miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen på Kampen. Miljøstasjonen på Kampen tar kun imot avfall opptil 0,5 m³. I 2025 ble det leid inn containere til restavfall i forbindelse med begge dugnadene.

BRANNVERN

Styret har avtale med Branntek AS, som i september gjennomførte brannvernrunde med kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og av brannslukningsapparater i de

seksjoner som stilte disse til rådighet. Kun 28 av 187 seksjoner hadde satt ut brannslukningsapparat for kontroll.

Styret minner om at beboere selv er ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i den enkelte seksjon, herunder også fastmonterte slanger. Alle fellesanlegg er funnet i orden, med anbefaling om installasjon av slukkeutstyr i området mellom branngardinene (mellom byggetrinn 1 og 2).

Brannvernrunder og internkontroller viser at enkelte beboere frakopler pumpe og magnet på branndører i brannsluser. Styret minner om at branndører til enhver tid skal stå åpne og være festet på magnet. Det avdekkes også jevnlig tilfeller av oppbevaring av eiendeler (som sykler, ski, akebrett, mv.) i fellesarealer. Brannsluser og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av hensyn til brannpåvirkning. Styret har likevel tillatt begrenset småoppbevaring som skohyller (se veileder for uterom og fellesareal), forutsatt at dette ikke er til hinder for fremkommelighet og branndører.

Det er et tilbakevendende problem at detektorer demonteres eller utsettes for hærverk. Detektorer i den enkelte seksjon skal ikke under noen omstendighet fjernes eller tukles med. Seksjonseier er selv ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring dersom detektorer er demontert eller skadet (jf. vedtektenes § 11-1).

Alle detektorer er tilkoblet brannsentralen. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonen på brannpanelet benyttes for å unngå utrykning fra brannvesenet. Kostnader knyttet til unødig utrykning faktureres aktuell seksjon. Informasjon om avstilling er tilgjengelig ved betjeningspanelene i oppgangene. Byhusene har egne betjeningspaneler.

BREDBÅND/INTERNETT

Styret har avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024. Bredbånd leveres til første inntakspunkt inne i leiligheten, som i de fleste leiligheter er plassert i gangen. Trådløs dekning inngår ikke i bredbåndsavtalen.

Se informasjon på sameiets hjemmeside eller ta kontakt med GlobalConnects kundeservice ved problemer med trådløst signal. GlobalConnect tilbyr WiFi Premium med full trådløs dekning for et tillegg på 49,-/mnd. Sameiet har avtale om at det ikke påløper etableringsgebyr for denne tjenesten.

For de som får refundert bredbåndskostnader fra jobb, er dette spesifisert på faktura for felleskostnader som man kan laste ned fra Vibbo.

BYDELSHUS

Sameiet har avtale med Petersborghuset som gjør at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se Facebook: nabolagshusetpetersborg)

BYGNINGSMESSIG

Det har ikke vært behov for større bygningsmessige utbedringer i 2025. Sameiet har imidlertid fortsatt en del utfordringer knyttet til vinduer og terrassedører, primært relatert til pakninger og skjevheter i rammer. Dette krever fagmessig oppfølging og er bestilt via vaktmester. Problemer med etseskader på vinduer som følge av avrenning fra fasaden vil bli utbedret i 2026.

Inngangsdører og dører i fellesareal har også vært utsatt for enkelte innbruddsforsøk og har hatt behov for utskiftning og reparasjoner.

I april mottok sameiet sluttrapport fra Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS etter gjennomført radonmåling i sameiet. Målingene viste at verdiene ligger godt under grenseverdien på 200 Bq/m³, og det er ikke behov for å iverksette tiltak.

Det er fortsatt en utetthet i membran over garasjekjeller ved nr. 49. Vi har ledet avløpsvann vekk fra hjørnet over nedkjøring til garasjen som har bedret situasjon en del, men det renner fortsatt. På grunn av bygningsmessig konstruksjon av betong er det tilnærmet umulig å finne utettheten uten å rive store deler av dekket som vil være svært kostbart og lite hensiktsmessig. Vi må i stedet finne en varig måte å drenere vannet på og tilbakestille inngangspartiet i nr. 49 som i dag står åpent.

DUGNAD

Det ble i 2025 gjennomført to dugnader. Styret tilstreber et fast intervall med vår- og høstdugnad, henholdsvis siste helg i april og siste helg i oktober. I tillegg til ordinære oppgaver som vasking, rydding, luking, raking og merking av sykler, ble det også montert nye utemøbler. Styret opplever gjennomgående godt oppmøte på dugnadene.

Hver seksjon betaler 50 kr per måned via felleskostnadene for å dekke utgifter knyttet til dugnad. Deltakelse på dugnad gir refusjon på 300 kr per gjennomført dugnad.

EL-ANLEGG

I forbindelse med gradvis utskiftning av alle utendørs lysarmaturer til LED, byttet vi ut alle gamle pullerter og fikk reparert tilførsel slik at vi endelig fikk lyset tilbake langs gangveien i enden av bakgården. Sameiet har også inngått avtale om Norgespris for strøm i fellesareal og uteområder.

Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik ble utbedret i desember 2023. Neste kontroll i 2026.

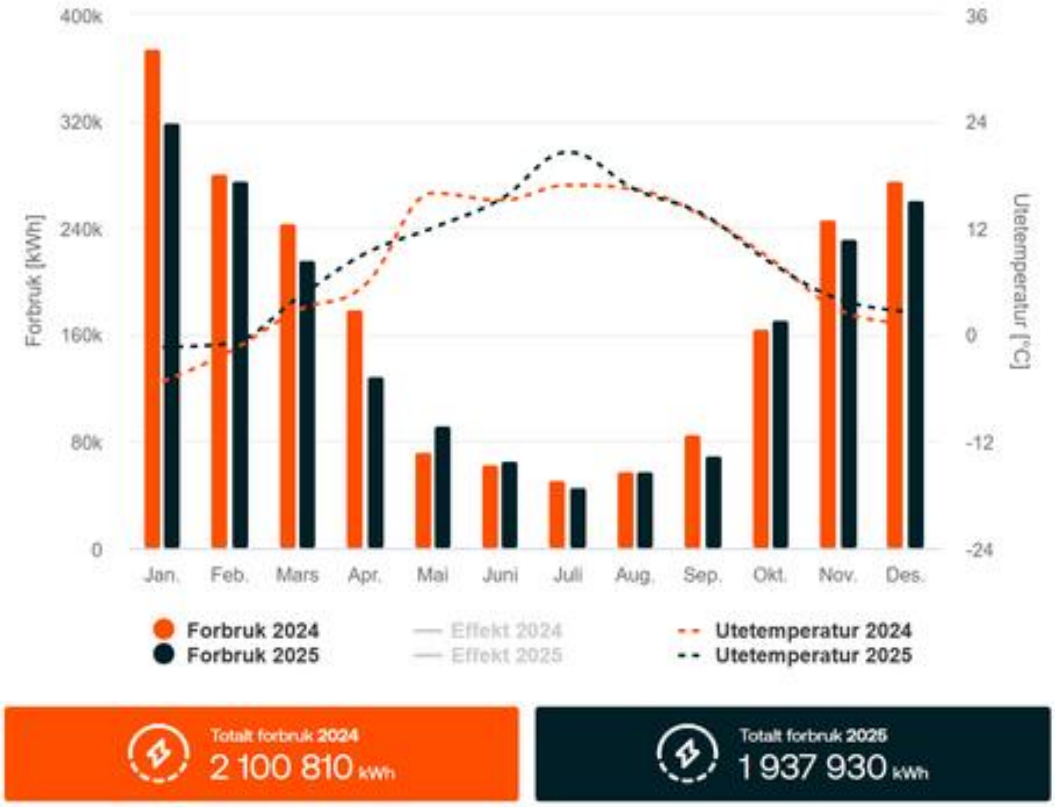
Alle elektriske installasjoner i fellesarealer skal avklares med styret, i tråd med vedtektene. Elektro Nettverk Service har avtale med sameiet om montering av ladebokser for beboere. Se mer informasjon under avsnittet om ladeanlegg.

ENERGIREGNSKAP

Sameiet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Energiregnskapet for perioden 01.10.2024–30.09.2025 er gjennomført. Neste periode er 01.10.2025–30.09.2026. Oppgjøret går enten til utbetaling eller innkreving via felleskostnadene. Ved innkreving kan OBOS kontaktes for eventuell delbetaling.

Regnskapet er tilgjengelig på istaonline.no. Kostnader trekkes eller tilbakebetales via felleskostnadene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer for varmtvann og avgitt varme fra radiatorer og konvektorer. Data avleses trådløst og danner grunnlag for kostnadsfordelingen. Det er ikke tillatt å endre type eller plassering av monterte sensorer.



HEIS

Det utføres årlige kontroller og service på heiser. I 2025 har det vært få problemer og kun mindre vedlikehold knyttet til drift av heiser. Heisene begynner imidlertid å dra på årene og har fått påvist slitasje i forbindelse med periodiske kontroller, så styret forventer at det innen overskuelig fremtid vil oppstå (kostbare) utbedringsbehov.

Alle beboere har ved driftsstans mulighet til å bestille service fra Kone innen normal arbeidstid på hverdager (mandag-fredag) kl. 09-15 på telefon 909 22 909. Det har tidligere vært noen misforståelser hos leverandør knyttet til dette, men de skal nå være oppklart.

Ved driftsstans på kveldstid, i helger og på offentlige fridager er det kun styret som kan bestille service. I slike tilfeller vil styret prioritere hensynet til universell tilgjengelighet, da service er svært kostbart.

HJEMMESIDE / VIBBO

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal, i tillegg til SMS-/e-postvarslinger via Vibbo. På hjemmesiden ligger det mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, som gir raskere svar enn å kontakte styret.

På Vibbo har alle beboere tilgang til informasjon om sin bolig, kopi av faktura for felleskostnader med mer.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit registreres i styrets saksoppfølgingssystem, noe som gir best mulig oppfølging og enklere fordeling av oppgaver mellom styremedlemmene.

Styret publiserte i 2025 ut 15 nyhetssaker på nettsidene og det ble sendt varsel om 19 saker via Vibbo.

ITV / KAMEROVERVÅKNING

Kapasitetsproblemer og tekniske problemer med sameiets gamle ITV-anlegg gjorde at styret i 2025 besluttet å skifte leverandør og oppgradere anlegget.

KABEL-TV

Sameiet avviklet kollektiv avtale om kabel-TV fra september 2022, og er nå opp til beboerne selv å tegne de avtaler de selv ønsker.

Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

KJØREBOM

Sameiet bruker elektronisk nøkkel for å åpne kjørebommen. Denne kan bestilles via hjemmesidene (https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokkel-til-bom/). Denne skal kun brukes ifm leveringer/flytting osv, ikke for å parkere inne på området. Vær oppmerksom på vektbegrensning for kjøretøyer i bakgården.

Styret minner om at det ikke skal kjøres mellom kl 2300 og 0700, som beskrevet i husordensreglene. Enkelte beboere har hatt tilgang til nøkkel over flere dager, og det har ved noen anledninger vært kjørt etter kl. 2300.

LADEANLEGG

Alle parkeringsplasser er forberedt med felles infrastruktur for lading av elektrisk kjøretøy. Drift av ladeanlegget i 2025 endret til Current.

For mer informasjon om anlegget og bestilling av ladeboks, se sameiets hjemmeside https://www.tiedemannsjordet.no/info/ladeanlegg/

Pris for lading justeres halvårlig etter gjennomsnittlig strømpris. Prisen ble i 2025 nedjustert som følge av inngått avtale om Norgespris på strøm til ladeanlegget.

NØKLER, KOPIERING

Styret håndterer bestilling av systemnøkler (ikke leilighetsnøklene - disse er private). Det er kun eiere av leilighetene som kan bestille. Se "oppskrift" her: https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokler/)

PARKERING / GJESTEPARKERING

Sameiet eier Bertrand Narvesens vei sammen med sameiene i Marienfryd gjennom et veilag. Bygårdsservice står for brøyting og vedlikehold, og Aker P-drift håndhever parkeringsreglene. Ved gateparkering må skilting og gjeldende bestemmelser følges.

Det er en del uønsket trafikk i Bertrand Narvesens vei fra budbiler. For å begrense dette har veilaget tydeligere merket all stans forbudt nederst i veien, og i sommerhalvåret monteres det fartsdempere. Disse fjernes på vinteren på grunn av brøyting.

Sameiet har gjesteplasser i garasjen, som kun er ment for besøkende. Beboere har ikke anledning til å parkere her. Gjesteparkering kan brukes maks én gang per uke per kjøretøy (inntil 24 timer). Parkeringslapp med vertskap, telefonnummer og dato/klokkeslett må ligge synlig i bilen. Ved overtredelse av disse bestemmelsene kan styret bestille borttauing av kjøretøy for eiers regning.

I 2025 ble det installert skiltgjenkjenning ved innkjøring i garasjeanlegget. Løsningen er levert og administreres av Parqio.

Styret minner om at parkeringsplasser i garasjeanlegget (tilleggsdeler til den enkelte seksjon) kun kan omsettes mellom eller leies ut til andre seksjonseiere i Tiedemannsjordet (jf. vedtektenes § 4-2 og 4-3). Ved overdragelse av parkeringsplasser må tilleggsdelen reseksjoneres via søknad til Plan- og bygningsetaten.

RENHOLD

PBT Eiendomsdrift Øst AS er sameiets leverandør av renholdstjenester. Oppgangene vaskes en gang pr. uke. Mattene byttes to ganger per måned i vinterhalvåret, og en gang per måned i sommerhalvåret. Søppelrom vaskes to ganger per år, mens søppelkassene vaskes annenhver måned. Øvrig ved behov

SKADEDYR

PHM skadedyrkontroll utførte rutinemessig inspeksjon og kontroll av åtestasjoner mot gnagere den 28.01.25 og 06.11.25. Aktiviteten i stasjonene i januar var lav. Ved

besøket i november 2025 hadde aktiviteten tatt seg opp til middels, men uten skader eller uønskede hendelser. Stasjonene ble etterfylt med bekjempelsesmiddel. Anbefalte forebyggende tiltak er bl.a. å unngå mating av fugler og søl av frø på bakken.

SKILT TIL POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Alle postkasseskilt i sameiet skal være sorte. Nye postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Mal og oppskrift finnes her: https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/bestille-postkasseskilt/.

De tilhørende sorte "nei til reklame"-skiltene kan bestilles ved å sende mail til styret (felles@tiedemannsjordet.no)

Styret håndterer også bestilling av ringeklokkeskilt. Se "oppskrift" her: https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/ringeklokke-postkasse/

UTEOMRÅDE

I 2025 inngikk vi en ny avtale med Borettslaget Lille Tøye Hageby (LTHB). De ivaretar vedlikehold og drift utendørs. De har ansvar for klipping av gresset hver 10. dag i vekstperioden, kantklipping mot vegger og kantstein fire ganger per sesong, luking av bed i sameiet, klipp av hekker og beskjæring av busker på området. Siden det er første året vi har avtale med LTHB gjennomførte vi en grundig befaring før oppstart, og vi har i tillegg hatt en evaluering etter det første året med dem som leverandør, for å gå gjennom nødvendige justeringer til våre forventninger.

I tillegg til ordinært vedlikehold og drift av uteområdet har styret leid inn Tøyen trepleie til å vurdere og beskjære de større trærne i sameiet. De har beskåret lindetrærne mot Hovinveien og hestekastanjen i bakgården. De har i tillegg gitt tilbakemelding på tilstanden til ulike trær på fellesområdet. Styret kommer til å bruke Tøyen trepleie også fremover, siden de har opparbeidet seg god historikk og kjennskap til trærne våre.

LTHB har også ansvar for brøyting og strøing i vintersesongen. I henhold til avtalen skal det brøytes etter hvert snøfall dersom det overstiger 5 cm. Ved kontinuerlig snøfall gjennomføres brøyting en gang per døgn. LTHB har ikke helgevakt, så evt snøfall i løpet av helgen vil først bli brøytet mandag.

Det har vært en vinter med lite snø, så sesongen har gått fint så langt. Styret har også kjøpt inn skuffer, koster og strøutstyr slik at beboere selv kan bistå med snørydding og strøing når det er behov for det. Utstyret er plassert i søppelrommet ved bommen (byggetrinn 2).

VAKTMESTER

Sameiet har avtale med Borettslaget Lille Tøyen Hageby. Vår faste vaktmester besøker sameiet ukentlig. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke VVS anlegg, inspeksjon av hovedtavle m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk. Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, som dører og låser.

Alle saker der beboere ser behov for utbedring av vaktmester skal gå gjennom styret. Vaktmester har kun ansvar for drift- og vedlikehold i fellesareal og har ikke ansvar for oppgaver inne i leilighetene. Se hjemmesidene for mer informasjon om vedlikeholdsansvar.

VEDTEKTER OG HUSORDEN
Gjeldende vedtekter og husordensregler finner man på Vibbo - https://vibbo.no/es-tiedemannsjordet. Generelt behandler styret veldig få saker knyttet til brudd på disse, men de fleste er knyttet til røyking, støy eller orden i fellesareal. Generelt oppfordres beboerne til å ta hensyn til hverandre og være løsningsorienterte dersom naboer melder om sjenerende forhold.

VENTILASJON
I januar 2025 ble det gjennomført full rens av ventilasjonskanaler i sameiet. I forbindelse med dette ble det avdekket flere tilfeller av motoriserte kjøkkenhetter, i strid med vedtektene. Slike kjøkkenhetter fungerer ikke sammen med sameiets felles ventilasjonsanlegg og ventilasjonsprinsipp.

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I yttervegger på soverom og i stue er det montert ventiler som sikrer minimum friskluftstilførsel til leiligheten. Disse ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Brukt luft trekkes ut via kjøkkenhette og avtrekk på bad. På kjøkken innebærer dette også fjerning av matos, og på bad fjerning av fukt.

Avtrekk fra kjøkken og bad føres i separate kanaler fra den enkelte leilighet til felles vifter plassert på tak. Viftene er trykkstyrte og justerer kapasiteten automatisk ved behov. Det er ikke tillatt å montere motoriserte kjøkkenhetter koblet til felles avtrekk, da dette kan føre til at matos presses over i andre leiligheter som er tilkoblet samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Ing. S. D. Baastad AS om vedlikehold av ventilasjonsanlegget. I 2025 ble det gjennomført løpende vedlikehold og nødvendige reparasjoner.

VVS
Høsten 2025 opplevde sameiet en del problemer med trykk og varmefordeling til leilighetene. Enkelte beboere har også hatt utfordringer med avleiringer i ventilsett i fordelerskap, som i noen tilfeller har måttet skiftes. Det er gjennomført en større utbedring av varmesentralen for å bedre situasjonen, men det kan fortsatt forekomme problemer knyttet til ventilsettene i enkelte leiligheter. Beboere bes derfor melde fra til styret dersom man opplever problemer med å oppnå jevn temperatur.

Det er også gjennomført en gjennomgang av isoleringen på alle rørføringer i kjeller. Dette bidrar til redusert varmetap i anlegget.

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelerskap, plassert enten på bad eller i gangen. For å hindre avleiringer og redusere risiko for lekkasjer, anbefales det at stoppekranen årlig beveges noen ganger mellom åpen og lukket posisjon.

Det er montert tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelerskap for forbruksvann. Dersom man opplever problemer med varmt vann i egen leilighet, uten at naboer med bad over eller under opplever tilsvarende, skyldes dette normalt feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er enten integrert i blandebatteriet eller utført med egen kran under oppvaskkum.

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelerskap.
Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som utfører løpende vedlikehold og service på VVS-anlegget.

Kommende oppgaver framover

Vi har flere oppgaver som må vurderes eller gjennomføres de kommende 1-3 årene:

- Ny lekeplass bakgården, da den gamle er utslitt
- Etablere permanent løsning for drenering av vann mellom garasjen og nr. 49.
- Snøsmeltanlegg må oppgraderes
- Ventilasjonsanlegget har til dels utdaterte komponenter som må skiftes til nye typer over tid
- Behov for etablering av SD-anlegg for overvåking og varsling av driftsstans for varme-, ventilasjon-, brannalarm- og nødlysanlegg.
- Porttelefon nærmer seg endt levetid
- Avleiringer i varmeanlegget fører til at ventiler må skiftes der de skaper problemer med dårlig varmeeffekt på radiatorer
- Månedlig avregning av energiregnskap
- Nytt internettilbud med bedre trådløs dekning

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

- Konsulenthonorar er lavere enn budsjettert.
- Ladekostnader er høyere enn budsjettert.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er satt kr. 0 på finansinntekter i budsjettet.

Resultat

Årets resultat (overskudd) kr. 469 030 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 3 592 273.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og ingen større tiltak.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlegg 4 til sak 10. Etablering av grind



Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Organisasjonsnummer: 992208015
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

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:**
> Morten Marius Ræder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Innerdal og Kåre Dag Mangersnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Styrets innstilling
Honoraret ble indeksjustert ifjor. Det holdes uendret i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 320 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styrets kommunikasjon

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Det oppleves at det kommer lite informasjon fra styret om hva som skjer i sameiet vårt. Det ville vært ryddig om styret distribuerte sine møtereferater til eierseksjonene. På denne måten ville en kunne skape mer forståelse om driften av sameiet, status på sameiet og omfanget av styrets arbeide. Sett i lys av fjorårets økning av styrehonorar(uten videre skriftlig begrunnelse), oppleves det allikevel at styret ikke er særlig synlig med sitt arbeide.

Det ville for eksempel vært interessant og informert i et referat om type og antall saker mottatt fra beboere, herunder antall saker lukket og antall saker åpne for behandling. Dette kunne bidratt til å skape en bedre forståelse for arbeidet styret utfører. Det ville også vært et fint tilskudd til å vurdere behovet for flere i styret som kan behandle henvendelser fra beboere.

Styrets innstilling
Styret har stor forståelse for beboernes ønske om god innsikt i sameiets drift. Vi benytter i dag flere etablerte informasjonskanaler som hjemmesiden tiedemannsjordet.no, beboerportalen Vibbo, samt en grundig årsrapport for å holde beboerne oppdatert på status og pågående arbeid.

Når det gjelder forslaget om å distribuere samtlige referater fra styremøter, er det vår vurdering at dagens informasjonsnivå er riktig. Styremøter kan ofte omhandle sensitive enkeltsaker, personopplysninger

og detaljerte tilbud fra leverandører som krever redigeringsarbeid før de eventuelt kan deles med alle seksjonseiere. Å utarbeide slike versjoner etter hvert møte vil medføre en betydelig økning i arbeidsmengden.

Styrets arbeid foregår på medlemmenes fritid ved siden av jobb og andre aktiviteter. For at vervene skal være overkommelige og attraktive for nåværende og fremtidige medlemmer, er det avgjørende at tidsbruken holdes på et realistisk nivå. Det er helt sikkert stor variasjon i behov for informasjon mellom alle beboere, men vi mener at dagens praksis balanserer informasjonsbehovet mot styrets kapasitet på en god måte.

Styret tar innspillet om å synliggjøre arbeidet vårt bedre på alvor og vi har derfor inkludert mer detaljert statistikk i den årlige årsrapporten, for eksempel antall mottatte saker fra beboere med fordeling på sakstyper, og informasjon om antall saker vi legger ut på hjemmeside og informerer om via Vibbo.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **50**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **15**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det foreslås at styret distribuerer referater fra styremøter.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret informerer om saker på hjemmesiden og Vibbo som i dag, med lav terskel for varlsinger

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **57**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Plan for drift og vedlikehold av sameiet

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Det ønskes en plan for drift og vedlikehold av sameiet, og at denne planen deles med sameiets beboere. Det finnes lite tilgjengelig informasjon for hver enkelt beboer om hva som er årsplanen for drift- og vedlikeholdsarbeidet i sameiet, når skal det skje og til hvilket omfang. For eksempel fasadevasken for et par år tilbake som ble varslet etter at den hadde startet.

Med en slik plan menes aktiviteter som vårrengjøring, garasjevask, fasadevask, brannvernkontroll, rengjøring av ventilasjonssystemer, heiskontroll m.m. Listen er ikke uttømmende.

En overordnet plan med ytterligere informasjon i forkant vil kunne bidra til at sameiets beboere enklere kan legge til rette, samt være bedre informert om omfang og behov for tilrettelegging.

Styrets innstilling

Styret tilstreber alltid å varsle beboerne så snart som mulig om planlagte vedlikeholdsoppgaver. Informasjon har blitt sendt ut med en gang datoer er berammet for tiltak som for eksempel garasjevask, rens av ventilasjonskanaler og lignende.

De fleste vedlikeholdsoppgaver i sameiet følger faste frekvensplaner som er regulert i driftsavtalene våre. Styret følger opp disse avtalene fortløpende for å sikre at sameiet holdes i god stand. Samtidig er styret avhengig av at beboerne selv – i tillegg til vaktmester og styremedlemmer – varsler om forhold de mener må utbedres. Slike henvendelser blir fulgt opp og besvart fortløpende.

Sameiets langsiktige vedlikeholdsplan ligger i portalen Styrerommet. Dette er et internt arbeidsverktøy for styret. Det er viktig å presisere at verken vedlikeholdsplanen eller driftsavtalene inneholder konkrete datoer frem i tid. Gjennomføring er avhengig av eksterne leverandører som må bestilles.

Styret informerer beboerne så snart vi får bekreftet en endelig dato fra den utførende leverandøren. I eksempelet med fasadevasken, var dette et resultat av en leverandør uten gode nok rutiner for varsling og håndtering av oppgaver. Dette resulterte i et skifte av leverandør for å sikre bedre pålitelighet og informasjonsflyt i fremtiden.

Siden vedlikeholdsplanen er et dynamisk dokument uten fastsatte datoer, og styret allerede har som rutine å varsle straks datoer foreligger, anser vi det ikke som hensiktsmessig å distribuere den interne arbeidsplanen. En slik plan vil ofte inneholde foreløpige estimater som kan skape misforståelser dersom de endres underveis.

Styret vil informere om planlagte oppgaver i årsrapporten og prioritere rask og tydelig informasjon til beboerne via Vibbo og hjemmesiden så snart oppdrag er bekreftet.

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innregulering av ventilasjonsaggregat

Fremmet av: Lars Erik Næristorp Skjolden

Vi vet det har vært tema i vår oppgang, mulig dette gjelder flere oppganger også, at ventilasjonssystemet regulerer seg lite/dårlig. Vi forstår det slik at det sentrale aggregatet er trykkstyrt men opplever at det er lite riktig regulering av ventilering gjennom leiligheten.

En felles innregulering vil kreve samtidige tilganger til boenhetene, men vil bidra til en korrekt balansert ventilasjon for alle berørte per aggregat.

Saken er viktig for den generelle trivselen og bokvaliteten i hver enhet.

Styrets innstilling
Styret har ved flere anledninger vurdert spørsmålet om en felles innregulering av ventilasjonsanlegget. Konklusjonen er imidlertid at dette kke vil gi en garantert eller varig bedring av forholdene. Dette skyldes anleggets tekniske oppbygging, som er basert på mekanisk avtrekk og ikke et moderne balansert ventilasjonssystem. Erfaringer viser at kanaldimensjoner og naturlige endringer over tid gjør at effekten av en innregulering ofte forsvinner kort tid etter utførelse.

Når det gjelder opplevde problemer med ventilasjonen, antar vi at de fleste utfordringene skyldes driftsstans på vifter. Tidligere har det tatt tid å skaffe reservedeler, noe som har forlenget nedetiden. For å løse dette har styret nå kjøpt inn et lager av de vanligste komponentene, slik at utskifting kan skje umiddelbart ved feil.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å prioritere tekniske løsninger som sikrer stabil drift fremfor en kostbar innregulering med usikker effekt. Vi ønsker derfor å utrede etablering av et SD-anlegg (sentralt driftsanlegg). Dette vil gi styret mulighet til sanntidsovervåking av trykk og automatisk varsling ved driftsstans, slik at feil kan utbedres så tidlig som mulig.

Styret anbefaler derfor ikke forslaget og ønsker i stedet å etablere et SD-anlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **55**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Inngå en rammeavtale med en rørlegger og en elettriker

Fremmet av: Andrea Leoni

Jeg ber styre å inngå en rammeavtale med rabattert timeprisen med en eller flere rørlegger eller elektriker.

I vårt tidligere borettslag hadde vi 20% rabatt på timepris, 20% rabatt på varer (og nettbutikk) og rabattert pris for servicebil.

Fordeler er for begge partnere: for sameie blir det billig og bra service (eller bytter vi leverandør) og en leverandør som kjenner til sameie og de vanlig problemer. For leverandører blir det muligheter for flere oppdrag.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og har forhørt seg med både Tore Orvei AS og Elektro Nettverk Service, som kan tilby fordelaktige priser til alle beboere i sameiet. Vi sender ut mer informasjon om dette når alle detaljer er klare.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi ønsker at styre i sameie inngå en rammeavtale med en eller flere rørlegger og elektriker med gunstige betingelser på veien av sameie
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Etablering av grind

Fremmet av: Ellinor Alice Lovisa Stendlert-Heggdal

Kort beskrivelse av saken

Jeg ønsker at årsmøtet skal ta stilling til etablering av en felles grind i åpningen mellom bommen og gressarealet bak Bertrand Narvesens vei 43.

Min begrunning til saken

En felles grind vil kunne fungere som en ekstra sikkerhet mot veien, hvor biler – og av og til busser – kjører i relativt høy hastighet. Jeg bor sammen med min mann og vår to år gamle sønn i hjørneleiligheten i første etasje. Siden vi flyttet hit i desember 2024, har jeg tenkt at en grind på dette stedet ville bidra til økt trygghet og mindre innsyn.

Selv om det er mulig å etablere private gjerder, vil en felles løsning etter min vurdering gi både bedre sikkerhet og et mer helhetlig uttrykk for sameiet enn flere ulike private avgrensninger.

Med en felles grind vil jeg kunne leke tryggere med barnet mitt på gressarealet uten å være bekymret for at han plutselig løper ut mot veien. I tillegg til økt sikkerhet vil en grind kunne redusere innsyn fra veien og skape en tydeligere og mer privat avgrensning av uteområdet, noe som kan bidra til økt trivsel for beboerne.

Sammenlignet med mange andre tiltak vil dette trolig være en relativt liten kostnad, men med stor nytte i form av økt sikkerhet og bedre trivsel.

Jeg jobber som arkitekt og kan bidra med skisser og eventuelle søknader dersom det skulle være nødvendig.

Styrets innstilling
Styret er positive til etablering av en grind her og takker ja til tilbud om detaljering av denne. Et viktig hensyn å ta i tillegg til sikring er tilkomst for gressklipper, så fri bredde bør være ca. 1,0 meter.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret utreder og etablerer en grind mellom bom og gressareal bak Bertrand Narvesens vei 43. Grinden kan for eksempel utformes i stil med eksisterende trepanel, slik at den harmonerer med byggets fasade.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Vi skal i år velge to styremedlemmer, der Vicky Singh og Marius Hatle er på valg. Vicky tar gjenvalg, men Marius har dessverre flyttet fra sameiet og står derfor naturlig ikke på valg.

Lars Erik Skjolden stiller til valg som nytt styremedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Harvinderjit Vicky Singh (51 stemmer)
Lars Erik Skjolden (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Meldal
Harvinderjit Vicky Singh
Lars Erik Skjolden

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0152/26 . Vår ref.: 5685-1-134 Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet
Organisasjonsnr:	992208015
Seksjonseier:	Seljeflot, Synnøve Birgitte
Medeier:	Fossli, Ole Thomas
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Bertrand Narvesens Vei 9, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	128
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7881285.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Eiere av garasjeplass betaler driftskostnader for garasjeplassen til sameiet (p.t. kr. 150,- pr garasje). Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet til andre seksjonseiere. Ved omsetning av garasjeplass må kjøper/selger selv bære omkostninger knyttet til dette, herunder kostnader til reseksjonering og tinglysning. Sameiet har egen hjemmeside: www.tiedemannsjordet.no Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel Sameiet har inngått avtale om energiavregning med ISTA Norge AS for avregning av fjernvarme. Jf. vedtektene punkt 6-1 (3). Ved eierskifte må skjema fylles ut: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ Sameiet har inngått avtale om administrasjonsavtale for innbetaling av andel fellesgjeld - gjelder kun lån nr 9820.79.98850. Lånet kan nedbetales 2 ganger per år sammen med hovedforfall : 30.04.xx og 31.10.xx. Seksjonseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Det er kun anledning til å innfri hele fellesgjelden på dette lånet. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader Kollektiv avtale for kabel-tv er sagt opp, og det betales kr 29 i mnd. for leie av mottakerutstyr.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998842
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,59%
Restsaldo	183 721,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998850
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	12 141 193,99
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 498,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 095,00	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto renter	389,58	
Lån nr: 9820799885; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	142,65	
Dugnad	50,00	
Internett	159,00	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdsfond	90,00	
Felleskostnader	2 393,51	
Kabel-tv	29,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	632,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 271,-
Annen formue:	13 113,-
Gjeld:	74 905,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998842
Restsaldo:	673,02
Kapitalkostnader:	114,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998850
Restsaldo:	72 589,07
Kapitalkostnader:	505,98
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 262,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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/Morten Marius Ræder, e-post: styret@tiedemannsjordet.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

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, org. nr. 992 208 015

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2021, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 09.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 187 boligseksjoner på eiendommen gnr. 128, bnr. 5 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
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- terrasser

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Sameiets styre v/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og eierskifter. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de berørte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal Styret forelegges spørsmålet/søknaden til avgjørelse. Dette gjelder alt fastmontert utstyr på terrasser og elementer større enn 1 m3 (dog ikke inklusivt sittemøbler). Søknad skal inneholde hvilket objekt det gjelder, mål, form, farge, plassering. Seksjonseiere i byhus har tillatelse til innglassing av balkonger etter søknad til styret, og under forutsetning av at dette godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. I tillegg skal styret godkjenne tegninger og enhetlig plan (lik løsning) for innglassing. Alle kostnader i forbindelse med innglassing og fremtidig vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

(6) Alle elektriske installasjoner som ønskes utført i bodområde og fellesareal (inkludert garasjen) skal søkes om og bestilles gjennom styret, og utføres av styrets utpekte elektromontør. Alle kostnader for installasjon skal dekkes av bestiller.

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne involvert i salget må sørge for reseksjonering. Hver seksjon kan maksimalt eie to parkeringsplasser.

(3) Parkeringsplassene kan kun leies ut til andre seksjonseiere på Tiedemannsjordet.

4-2 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er etablert felles infrastruktur for ladeanlegg, og alle parkeringsplasser i sameiets garasje er forberedt for montering av ladeboks. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje, har rett til å sette opp ladeboks tilknyttet dette fellesanlegget.

(2) Ladeboks må bestilles gjennom styret og monteres av styrets utpekte montør. Kostnader for dette belastes seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og prismodell fastsatt av årsmøtet, til sameiets utpekte faktureringspartner for ladeanlegget.

(3) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje har også anledning til å bestille ordinært strømuttak i tilknytning til parkeringsplassen via styret, til bruk for f.eks. lading av el-sykkel, elektriske rullestoler, støvsuger etc. Uttaket kobles til en egen kurs tilkoblet fellesmåler.

(4) Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra stikkontakt i garasjen.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

(10) Dersom seksjonseier skal skifte ventilasjonshette på kjøkken, skal denne være uten egen viftemotor, og tilpasses sentralt ventilasjonsanlegg. Ved avvik fra dette vil kostnader ved utbedring på sentralanlegg belastes seksjonseieren.

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Kostnader til fjernvarme og varmtvann til den enkelte bruksenhet betales løpende med et beløp som avregnes etter målt forbruk.

(4) I tillegg til de vanlige fellesutgiftene skal den enkelte sameier innbetale kr 50 per måned i dugnadspenger. Beløpet dekker de utgifter sameiet sparer ved å avholde 2 dugnader i året. Pengene skal tilbakebetales i januar påfølgende år dersom seksjonseieren har deltatt på dugnadene.

(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 a konto beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sameie brøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

12 Diverse opplysninger

11-1 Nærmere om viderefakturering
Styret skal som hovedregel viderefakturere seksjonseier egenandel på forsikring eller andre utgifter som kan knyttes til brudd på vedlikeholdsplikt, demontering/ødeleggelse av branndetektor, manglende tilbakestilling av utløst brannalarm, bortkjøring av avfall hensatt på sameiets eiendom, eller andre unødvendige kostnader seksjonseier/leietaker påfører sameiet.

11-2 ITV Anlegg
Deler av sameiets anlegg er videoovervåket av hensyn til beboernes sikkerhet og for å redusere hærverk og skade på sameiets og beboernes eiendom. Anlegget driftes av styrets utpekte leverandør. Styret er behandlingsansvarlig overfor Datatilsynet. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner, eller på grunn av økt hærverk er behov for supplering kan styret beslutte utvidelse innenfor sine fullmakter. Større utvidelser utover disse rammene må godkjennes av årsmøtet. Drift av anlegget belastes driftsbudsjett. Opptak kan ikke utleveres til den enkelte beboer.

11-3 Avtale om individuell innfrielse av fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11-4 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) Sameiet/Eierseksjonssameiet: seksjonseierne i felleskap

11-5 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-6 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.

11-7 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. 6.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for

SAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Husordensregler er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 02. april 2008. Endret på sameiermøte 21.08.2008, 29.04.2010, 04.04.2011, 10.04.14. og 29.04.2021.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdags fred:

«*På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm*»

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

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

Garasje, privat bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Branndører inn til sluser skal alltid stå åpne på dørholdermagnet.

Utendørs/hage

Alle hekker på Tiedemannsjordet er felleseie og vedlikeholdes av sameiet. Beboere har ikke anledning til å klippe eller erstattes planter med andre typer hekk.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Se for øvrig veileder for fellesareal og uterom for eksempler på godkjent solskjerming og utstyr.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i et av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Fett, olje eller uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask, sluk eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Se vedlegg til husordensreglene.

Den som bryter reglene om avfallshåndtering blir belastet utgiftene ved opprydding og oppfølging av overtredelsen. For leiligheter som er utleid, er sameier ansvarlig for å dekke dette for leietaker.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Nytt postkasseskilt bestilles av den enkelte seksjonseier ut ifra angivelse gitt på sameiets hjemmeside. For forandringer på ringeklokketablået, henvend deg til Styret.

§ 6 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) og internett skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillatt.

§ 7 Garasjeanlegget

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av møbler, flytteesker eller liknende.

Det tillates å montere vegg- eller takhengt oppheng for dekk, skiboks eller sykkel i tilknytning til parkeringsplassen. Se eksempel i egen veileder for fellesareal og uterom.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

Det er ikke tillat å oppbevare gjenstander i brannslusene foran leilighetene.

§ 9 Brudd på husordensreglene

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

Det henvises også til veileder for fellesareal og uterom.

§ 12 Utleie

Ved utleie av bolig oppfordres den enkelte sameier til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

Se sameiets hjemmesider for framgangsmåte for registrering.

Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering
- Hensikt:

Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.

Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

- Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir, med innkastluke, eller som kan åpnes helt ved hjelp av den lille fjæren som sitter innvendig i front av innkastluken.

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.

Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

- Restavfall/ organisk materiale:

Det er egne beholdere inne i avlåst avfallsrom for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet handlepose i plast.

Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.

Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.

Det er alltid plass i en beholder lenger inn i rommet.

Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg. Avfallsrommet forlates alltid med å slukke lyset og låse døren.

- Spesialavfall:

Alt annet avfall, som oppussingsskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte, og er ikke sameiets anliggende.

Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte.

- Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.

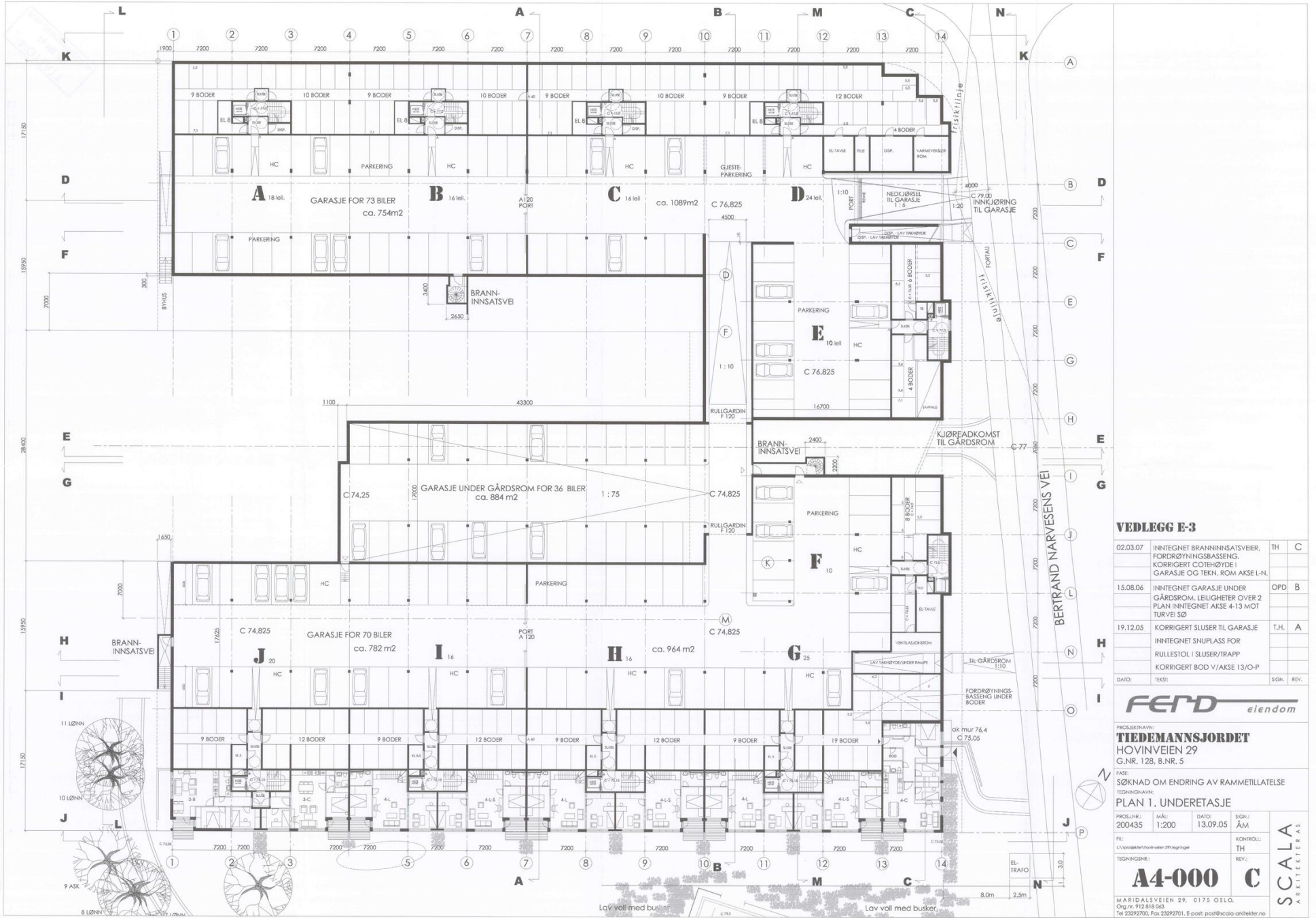
Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.

Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.

Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!



VEDLEGG E-3

02.03.07	INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER, FORDRØYNINGSBASSENG, KORRIGERT COTEHØYDE I GARASJE OG TEKN. ROM AKSE L-N.	TH	C
15.08.06	INNTEGNET GARASJE UNDER GÅRDSROM. LEILIGHETER OVER 2 PLAN INNTEGNET AKSE 4-13 MOT TURVEI SØ	OPD	B
19.12.05	KORRIGERT SLUSER TIL GARASJE	T.H.	A
	INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP		
	KORRIGERT BOD V/AKSE 13/O-P		
DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.

FEND eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE

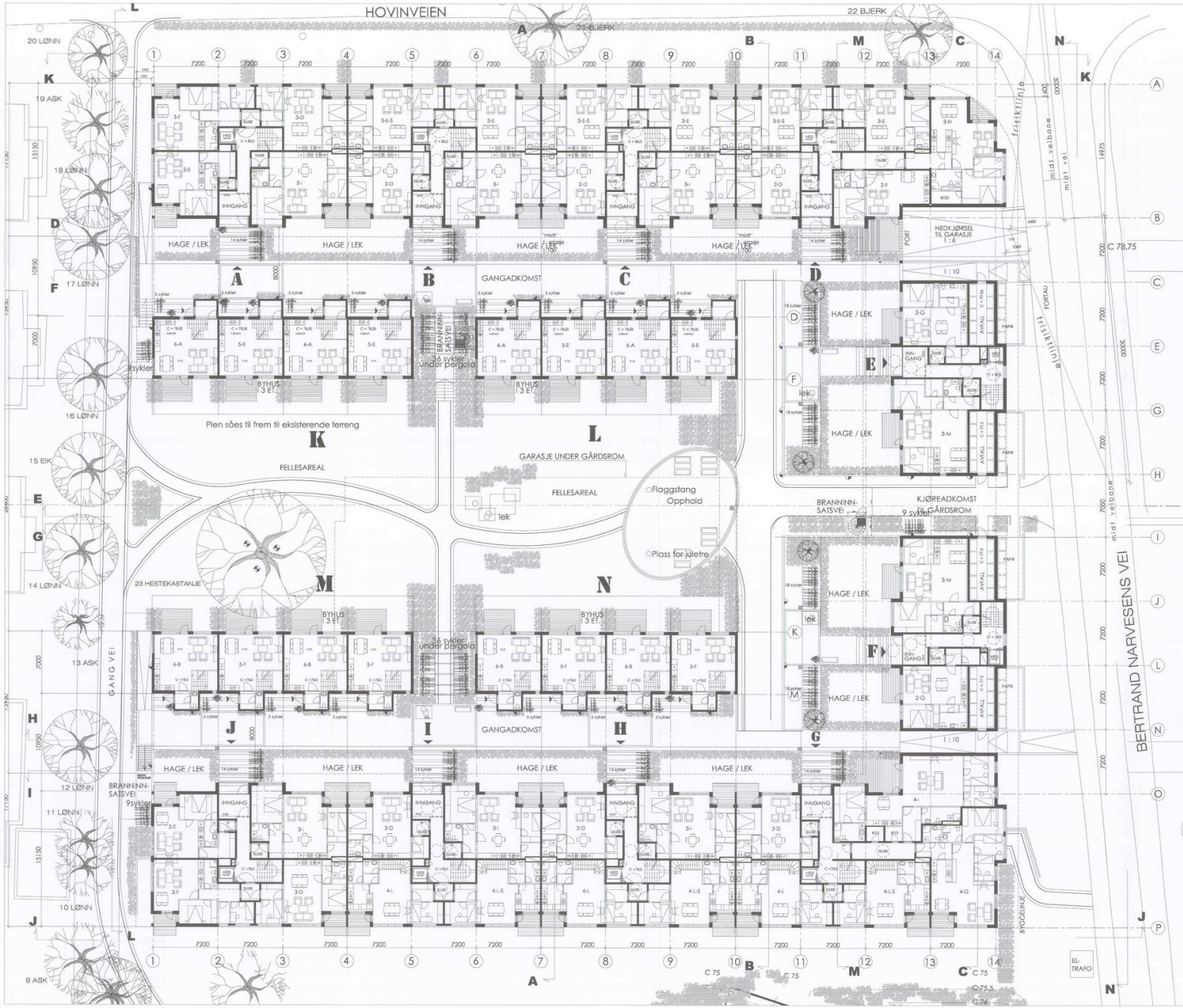
TEGNINGNAVN:
PLAN 1. UNDERETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL: L:\1.tprosjekter\hovinveien 29\tegninger
KONTROLL: TH

TEGNINGSNR.: **A4-000** REV.: **C**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



VEDLEGG E-4

DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.
02.03.07	INNTEGNET BRANNINNSATSVEIER TIL GARASJER V/AKSE 6, AKSE I/12 OG AKSE 1/O	T.H.	C
15.08.06	INNTEGNET GARASJE UNDER GÅRDSROM. LEILIGHETER OVER 2 PLAN INNTEGNET AKSE 4-13 MOT TURVEI SØ	T.H.	B
19.12.05	KORRIGERT/JUSTERT SLUSER OG INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP	T.H.	A

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

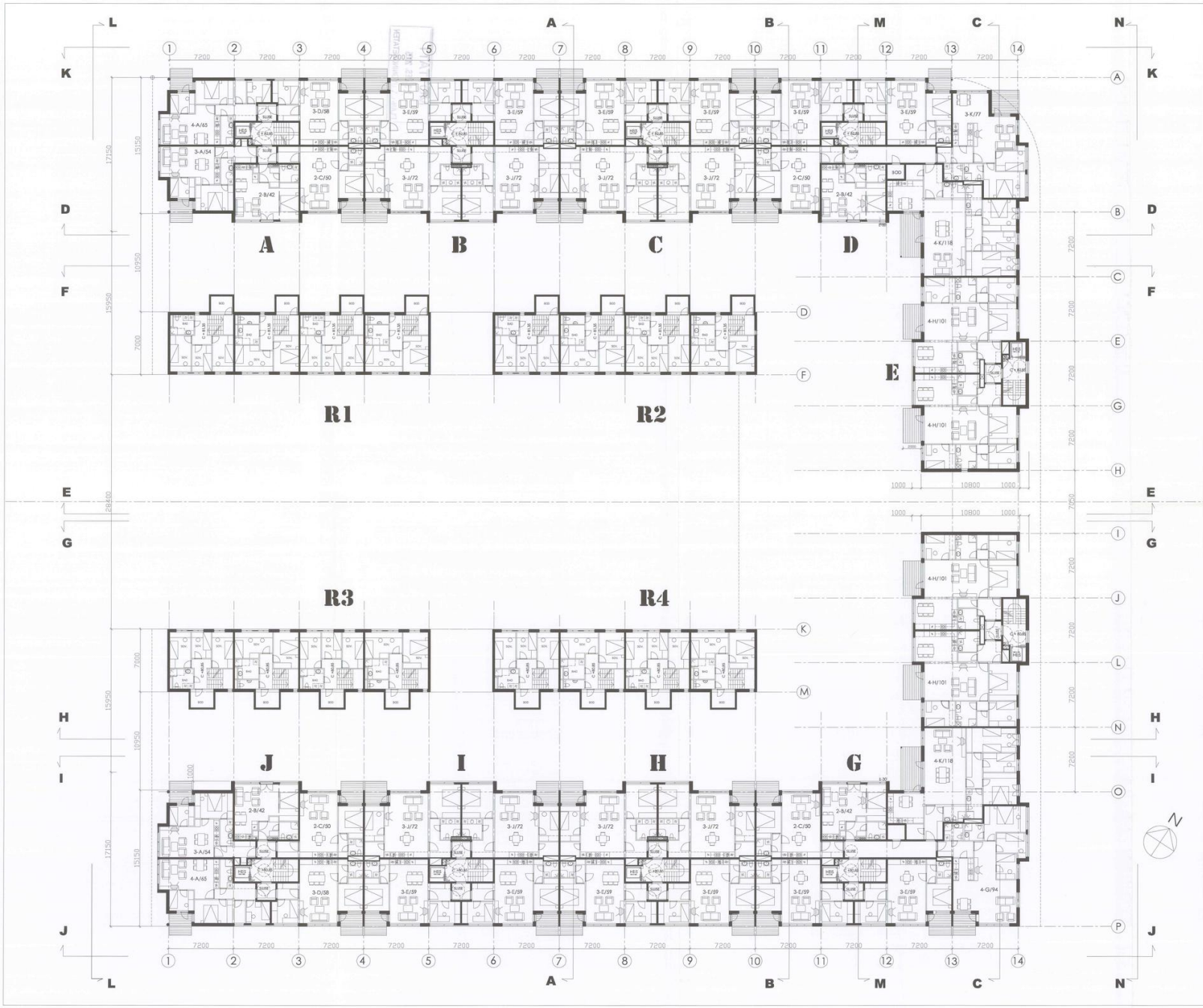
FASE:
SØKNAD OM ENDRING SVRAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:
PLAN 1. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger
KONTROLL: TH
TEGNINGSNR.: **A4-001** REV.: **C**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no



16/10

VEDLEGG E-5

DATO:	TEKST:	SIGN.	REV.
19.12.05	INNTEGNET BRANNKRAV I HJØRNER	T.H.	A
	INNTEGNET SNUPLASS FOR RULLESTOL I SLUSER/TRAPP		

FERD eiendom

PROSJEKTNAVN:
TIEDEMANNSJORDET
HOVINVEIEN 29
G.NR. 128, B.NR. 5

FASE:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TEGNINGNAVN:
PLAN 2. ETASJE

PROSJ.NR.:	MÅL:	DATO:	SIGN.:
200435	1:200	13.09.05	ÅM

FIL: L:\1prosjekter\hovinveien 29\tegninger — KONTROLL: TH

TEGNINGSNR.: **A4-002** REV.: **A**

SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO.
Org.nr. 912 818 063
Tel 23292700, Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEAB AS
Postboks 2909 Solli
0230 OSLO
info@peab.no

Dato: 15 SEPT. 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200511219-105 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERTRAND NARVESENS VEI 1 - 53	Eiendom:	128/5/0/0
Tiltakshaver:	Ferd Eiendomsinvest AS	Adresse:	Postboks 34, 1324 LYSAKER
Søker:	PEAB AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 29 (BERTRAND NARVESENS VEI 1-53)

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

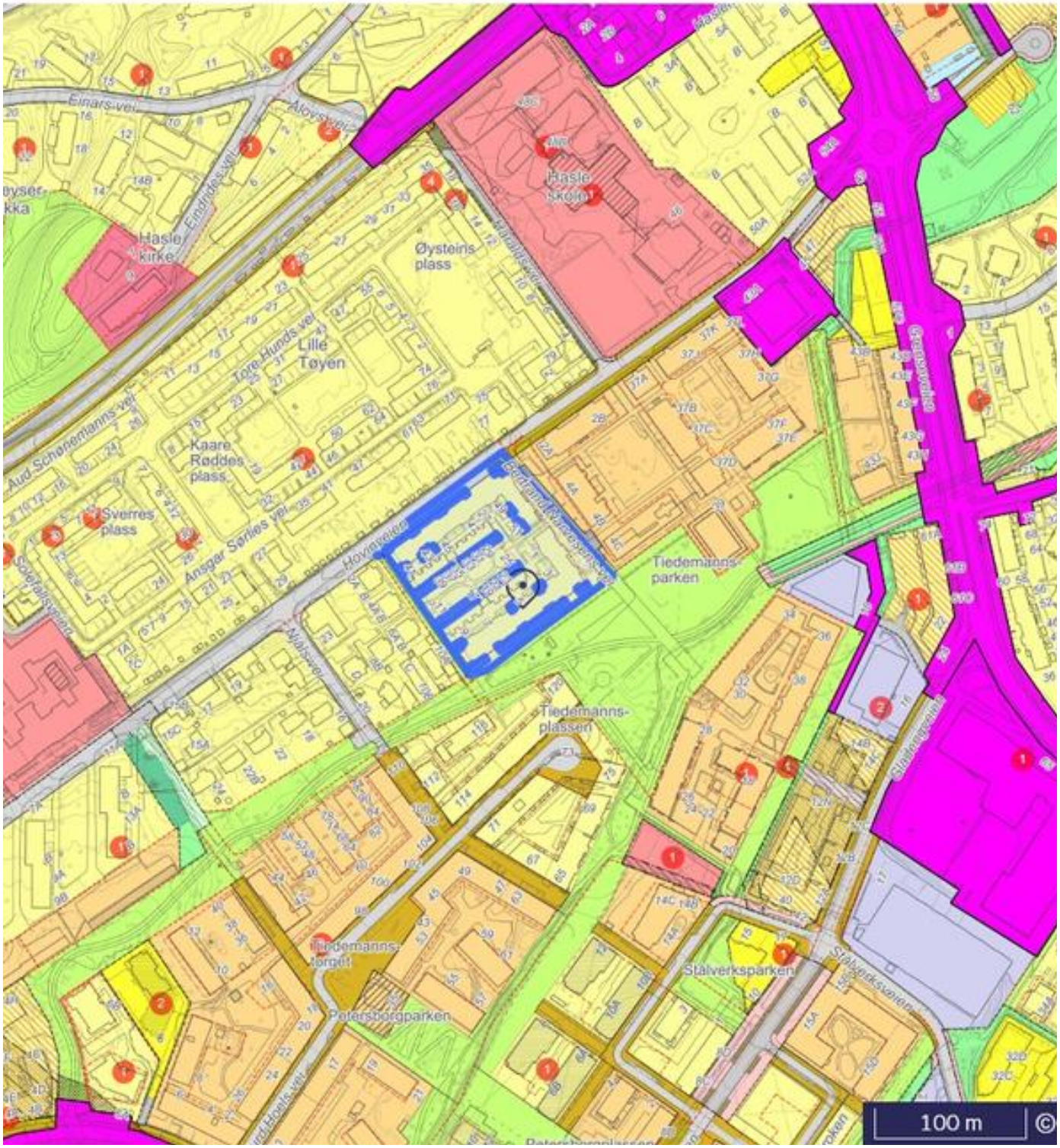
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Ferd Eiendomsinvest AS Postboks 34 1324 Lysaker kop@ferd.no


Einars vei
Aloysvegen
Hasle kirke
Hasle skole
Øysteins plass
Lille Tøyen
Tore Hunds vei
Aud Schønemanns vei
Kaare Røddes plass
Sverres plass
Ansgar Sørles vei
Hovinveien
Tiedemanns-parken
Tiedemanns-plassen
Tiedemanns-torget
Petersborgparken
Stålverksparken
Stålverksveien
100 m

Returneres til
Hovinveien 29 LA8
c/o Ferd Eiendom
Postboks 34
1324 Lysaker

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	128	5		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
930 185 930	Ferd AS	1/1

Doknr: 942581 Tinglyst: 19.11.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	60	BG	39	B	101	B	77	B	83	B	115	B	100	B	153	B	58	B
2	B	58	BG	40	B	100	B	78	B	83	B	116	B	101	B	154	B	64	B
3	B	70	BG	41	B	64	B	79	B	83	B	117	B	118	B	155	B	54	B
4	B	50	BG	42	B	58	B	80	B	93	B	118	B	90	B	156	B	42	B
5	B	59	BG	43	B	50	B	81	B	70	B	119	B	59	B	157	B	84	B
6	B	59	BG	44	B	42	B	82	B	108	B	120	B	59	B	158	B	85	B
7	B	70	BG	45	B	54	B	83	B	78	B	121	B	50	B	159	B	110	B
8	B	50	BG	46	B	59	B	84	B	77	B	122	B	42	B	160	B	97	B
9	B	59	BG	47	B	59	B	85	B	130	BG	123	B	72	B	161	B	93	B
10	B	59	BG	48	B	72	B	86	B	130	BG	124	B	59	B	162	B	37	B
11	B	70	BG	49	B	72	B	87	B	130	BG	125	B	59	B	163	B	110	B
12	B	50	BG	50	B	59	B	88	B	130	BG	126	B	72	B	164	B	110	B
13	B	59	BG	51	B	59	B	89	B	130	BG	127	B	72	B	165	B	110	B
14	B	59	BG	52	B	72	B	90	B	130	BG	128	B	59	B	166	B	110	B
15	B	82	BG	53	B	72	B	91	B	130	BG	129	B	59	B	167	B	110	B
16	B	53	BG	54	B	59	B	92	B	130	BG	130	B	72	B	168	B	88	B
17	B	50	BG	55	B	59	B	93	B	86	BG	131	B	50	B	169	B	77	B
18	B	55	BG	56	B	76	B	94	B	59	BG	132	B	58	B	170	B	78	B
19	B	77	BG	57	B	118	B	95	B	59	BG	133	B	64	B	171	B	108	B
20	B	64	B	58	B	42	B	96	B	77	BG	134	B	54	B	172	B	74	B
21	B	58	B	59	B	50	B	97	B	55	BG	135	B	42	B	173	B	93	B
22	B	50	B	60	B	101	B	98	B	107	BG	136	B	100	B	174	B	83	B
23	B	42	B	61	B	100	B	99	B	90	B	137	B	101	B	175	B	83	B

1363 1598 2248 1612 1958

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 4

forts neste side

24	B	54	B	62	B	88	B	100	B	120	B	138	B	118	B	176	B	83	B
25	B	59	B	63	B	110	B	101	B	120	B	139	B	90	B	177	B	83	B
26	B	59	B	64	B	110	B	102	B	50	BG	140	B	59	B	178	B	83	B
27	B	72	B	65	B	110	B	103	B	70	BG	141	B	59	B	179	B	62	B
28	B	72	B	66	B	110	B	104	B	120	B	142	B	50	B	180	B	131	BG
29	B	59	B	67	B	110	B	105	B	120	B	143	B	42	B	181	B	131	BG
30	B	59	B	68	B	93	B	106	B	50	BG	144	B	72	B	182	B	131	BG
31	B	72	B	69	B	93	B	107	B	70	BG	145	B	59	B	183	B	131	BG
32	B	72	B	70	B	110	B	108	B	120	B	146	B	59	B	184	B	131	BG
33	B	59	B	71	B	37	B	109	B	120	B	147	B	72	B	185	B	131	BG
34	B	59	B	72	B	85	B	110	B	50	BG	148	B	72	B	186	B	131	BG
35	B	76	B	73	B	84	B	111	B	70	BG	149	B	59	B	187	B	131	BG
36	B	118	B	74	B	62	B	112	B	58	B	150	B	59	B				
37	B	42	B	75	B	83	B	113	B	60	B	151	B	72	B				
38	B	50	B	76	B	83	B	114	B	50	BG	152	B	50	B				

982 Sum tellere: 14728 = nevner: 14728 992 1359

4. Supplerende tekst 7) 1368 1248

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

Dato	Partenes underskrift
30.10.2007	Carl Magne Brynjulfsen i henhold til fullmakt

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bærum, den 30.10.2007	Carl Magne Brynjulfsen I henhold til fullmakt	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

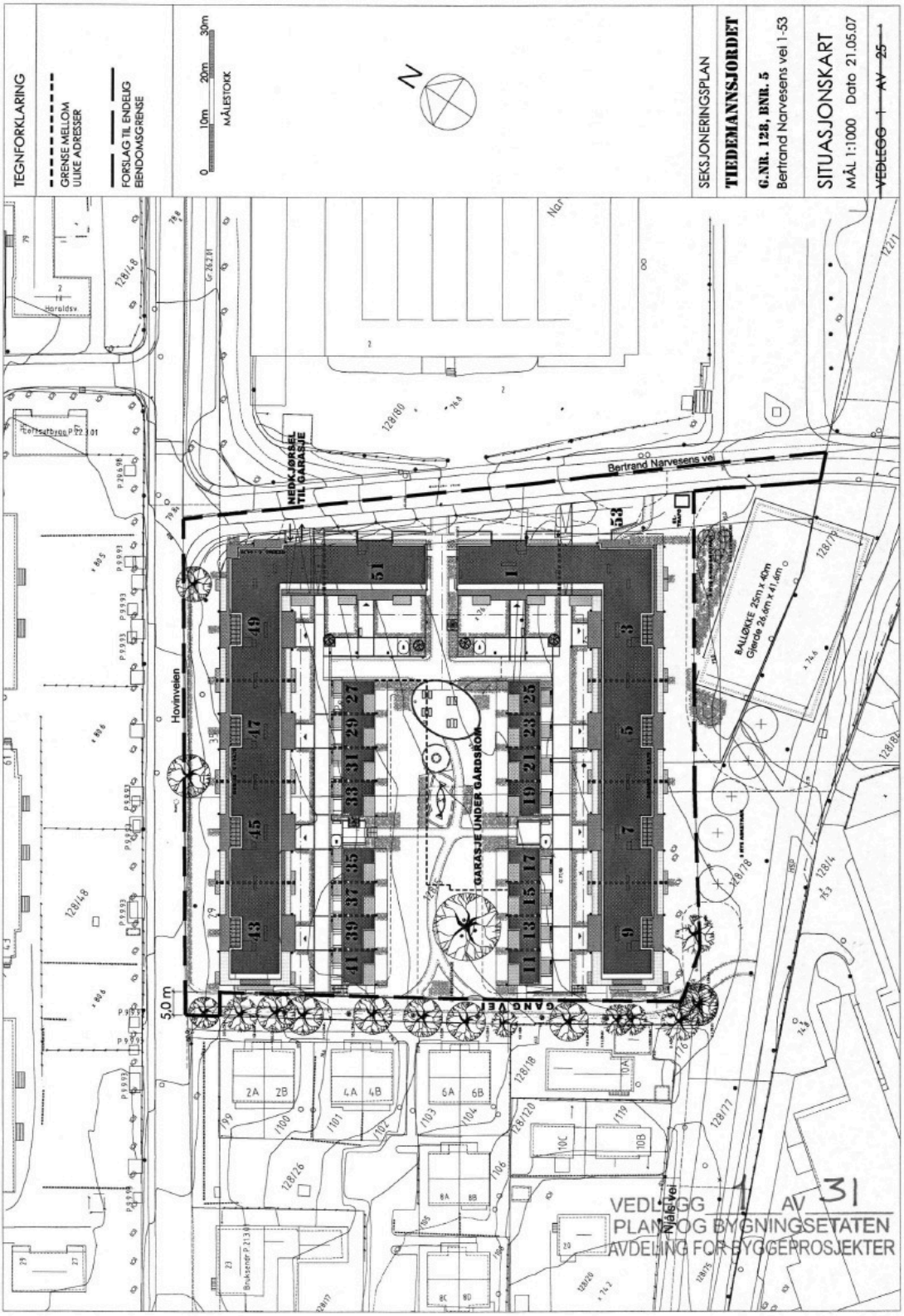
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
128	5		1-197	Oslo	**kommune**

Sted og dato 13/11-07	Stempel og underskrift
	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

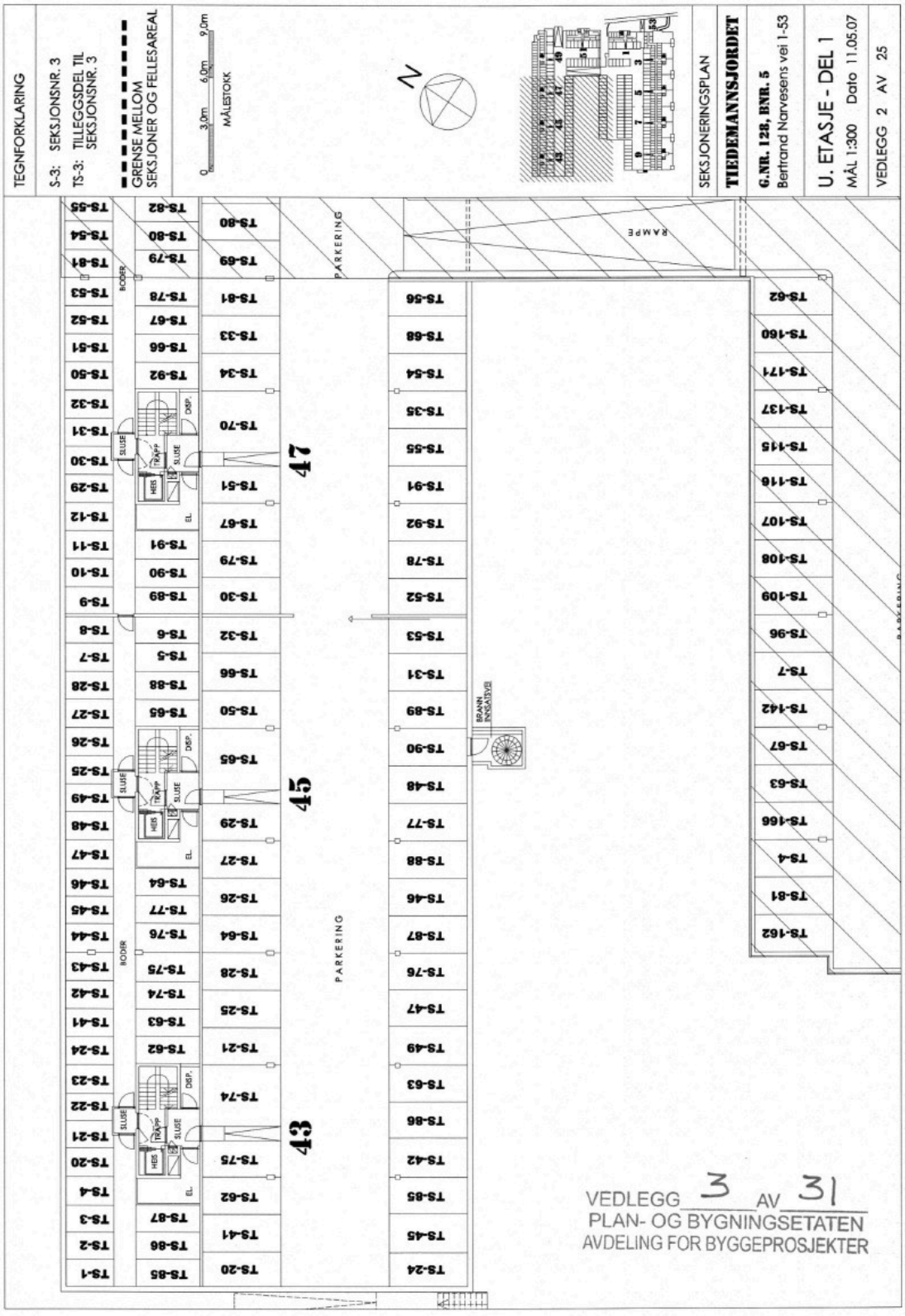
Noter:

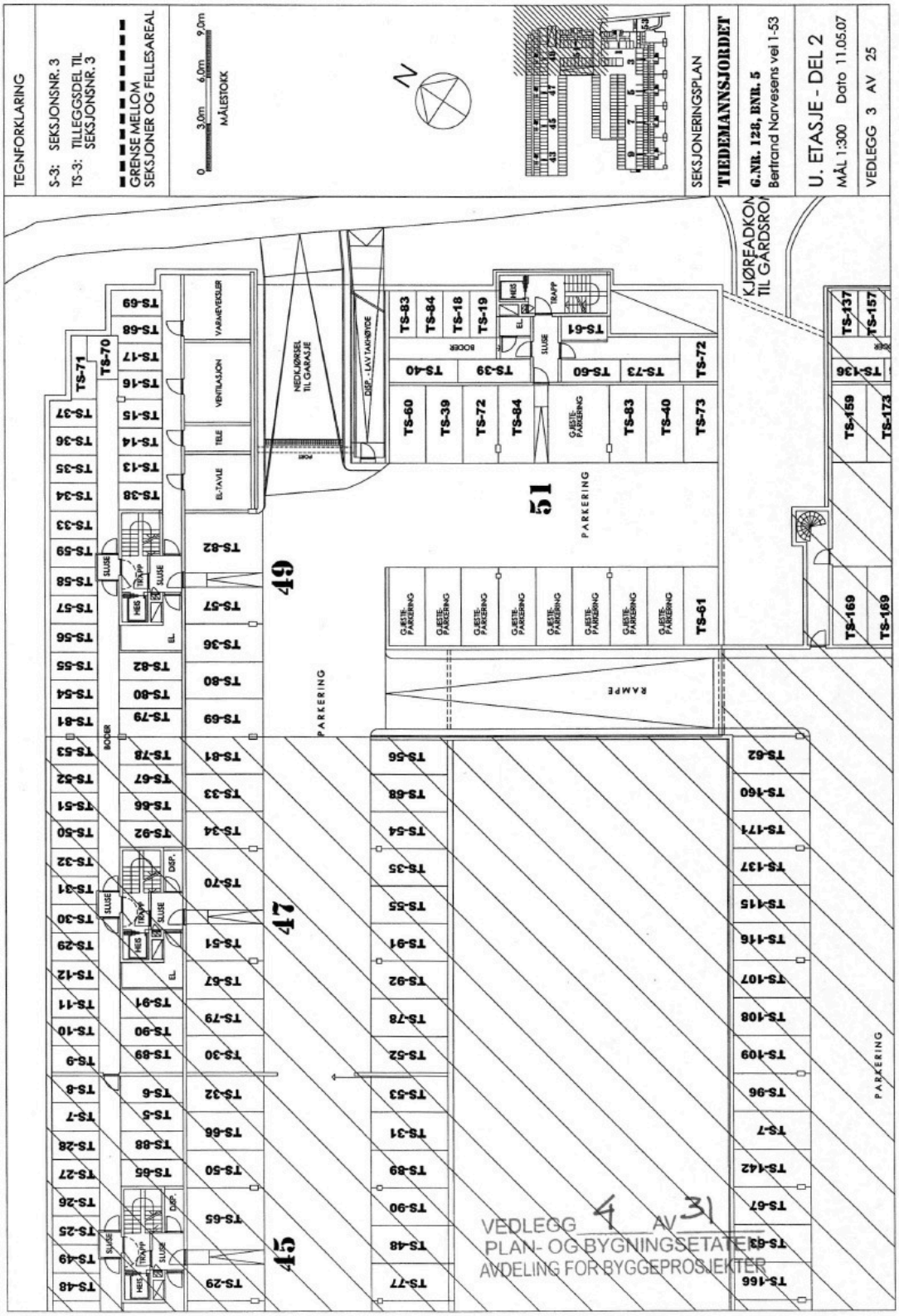
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift
30.10.2007	Carl Magne Brynjulfsen i henhold til fullmakt

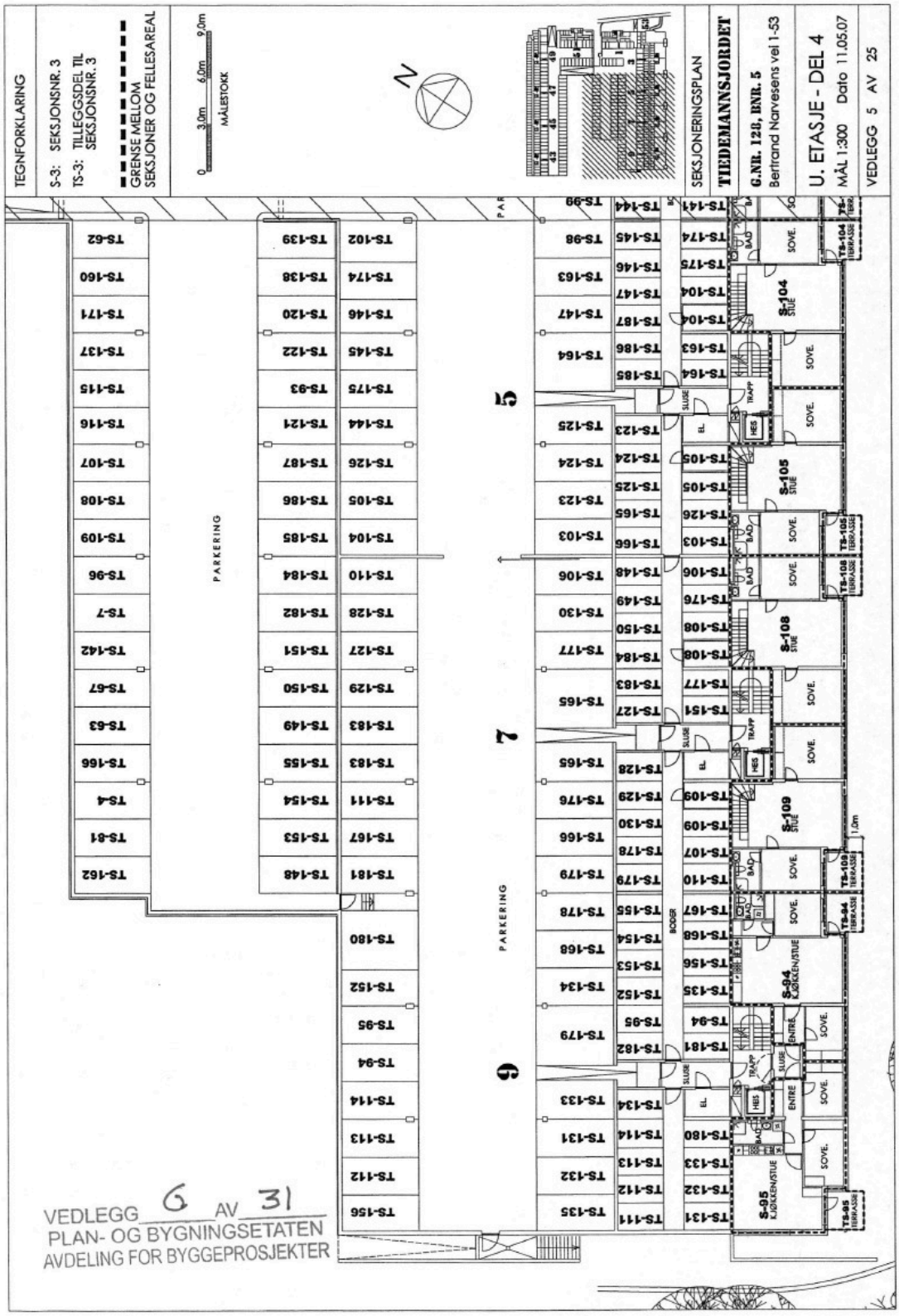

TEGNFORKLARING
GRENSE MELLOM ULIKE ADRESSER
FORSLAG TIL ENDELIG EIENDOMSGRENSE
0 10m 20m 30m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
SITUASJONSKART
MÅL 1:1000 Dato 21.05.07
VEDLEGG 1 AV 25
Bertrand Narvesens vei
Hovinveien
GANG VEI
GARASJE UNDER GÅRDSROM
5,0 m
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

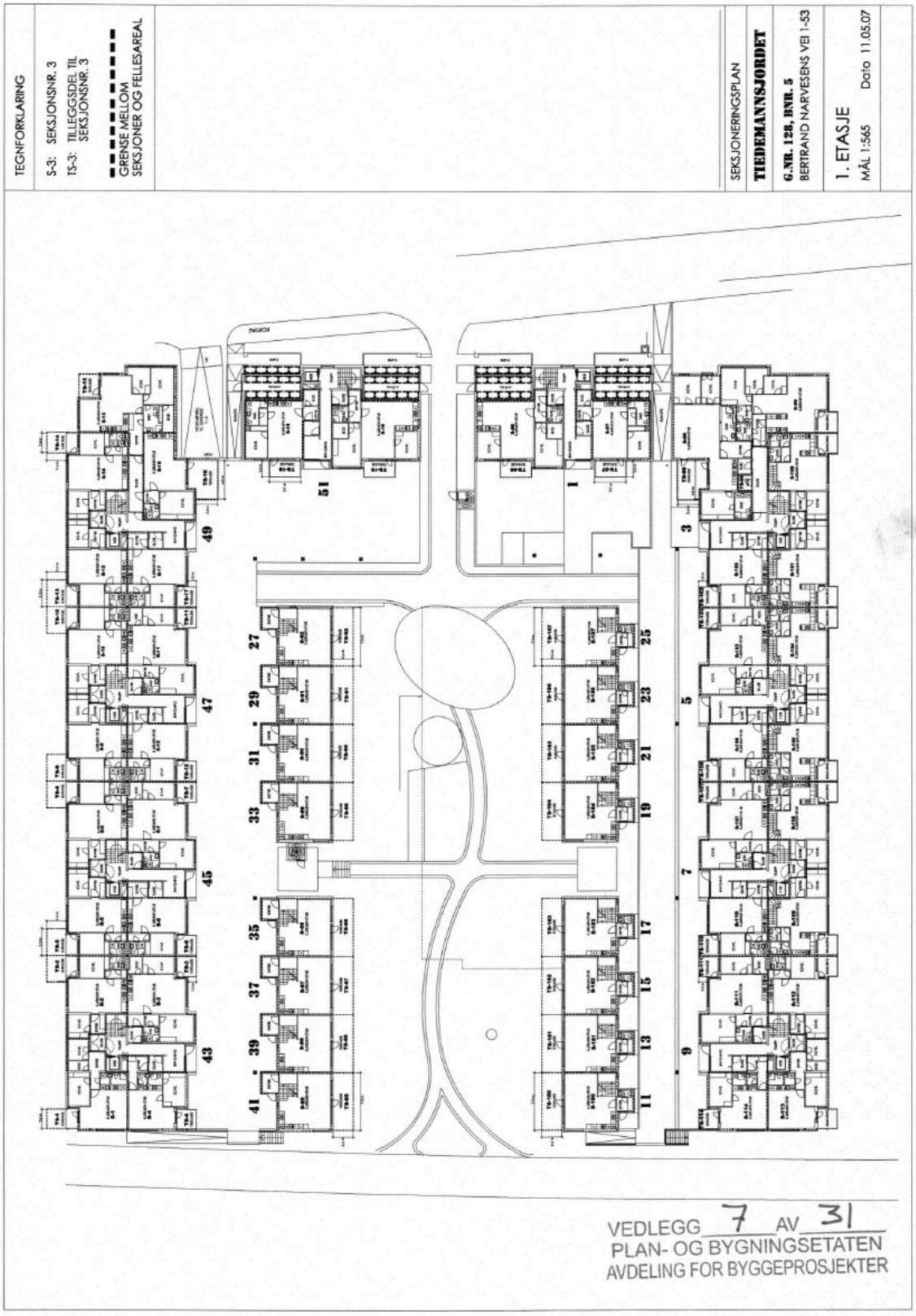

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53
U. ETAJSJE
MÅL 1:565
Dato 11.05.07
BERTRAND NARVESENS VEI
KJØREADKOMST TIL GARASJEANL
PARKERING
Lav voll med busker
VEDLEGG 2 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

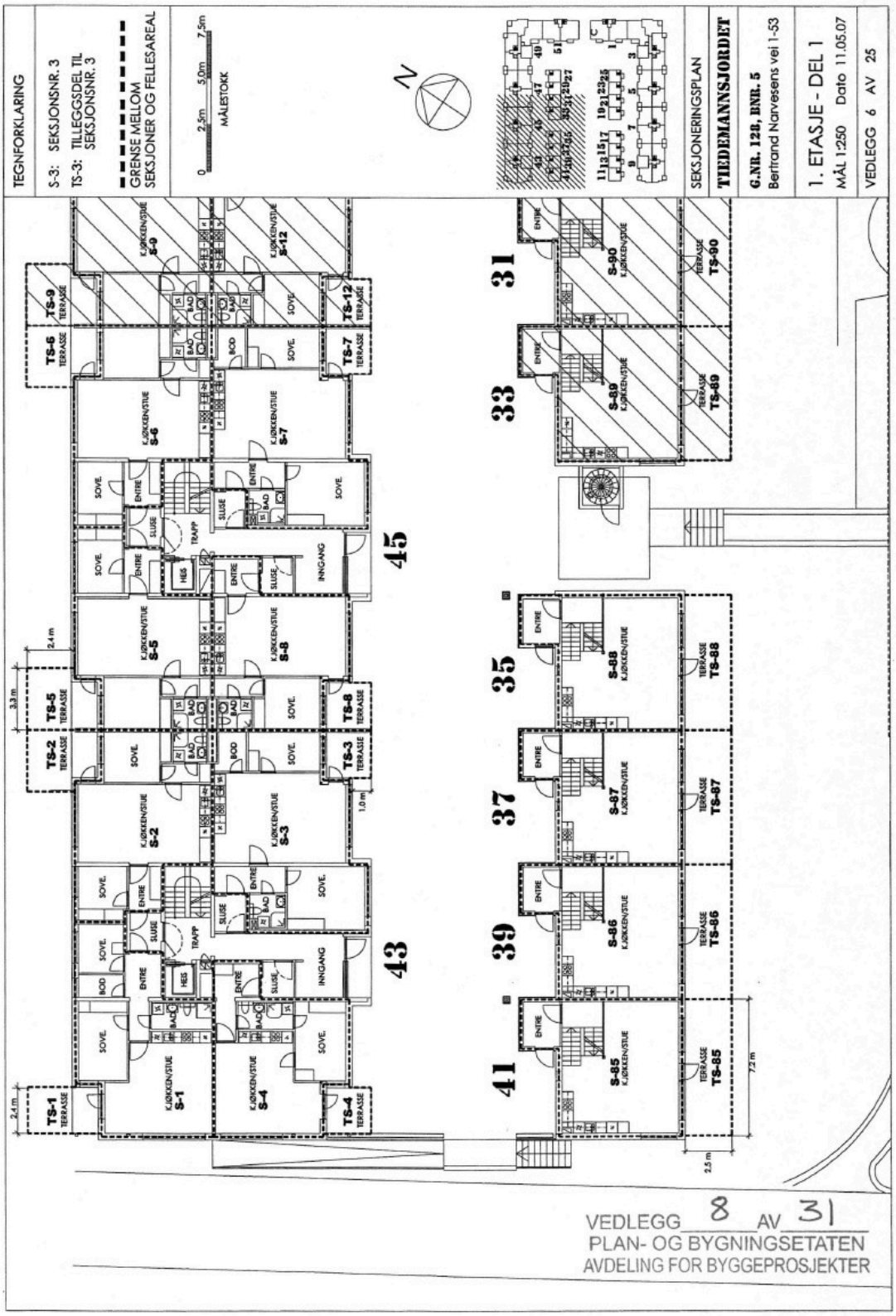

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
U. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:300 Dato 11.05.07
VEDLEGG 2 AV 25
RAMPE
PARKERING
BODER
SLUSE
TRAPP
HEIS
DISP.
EL.
47
45
43
VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

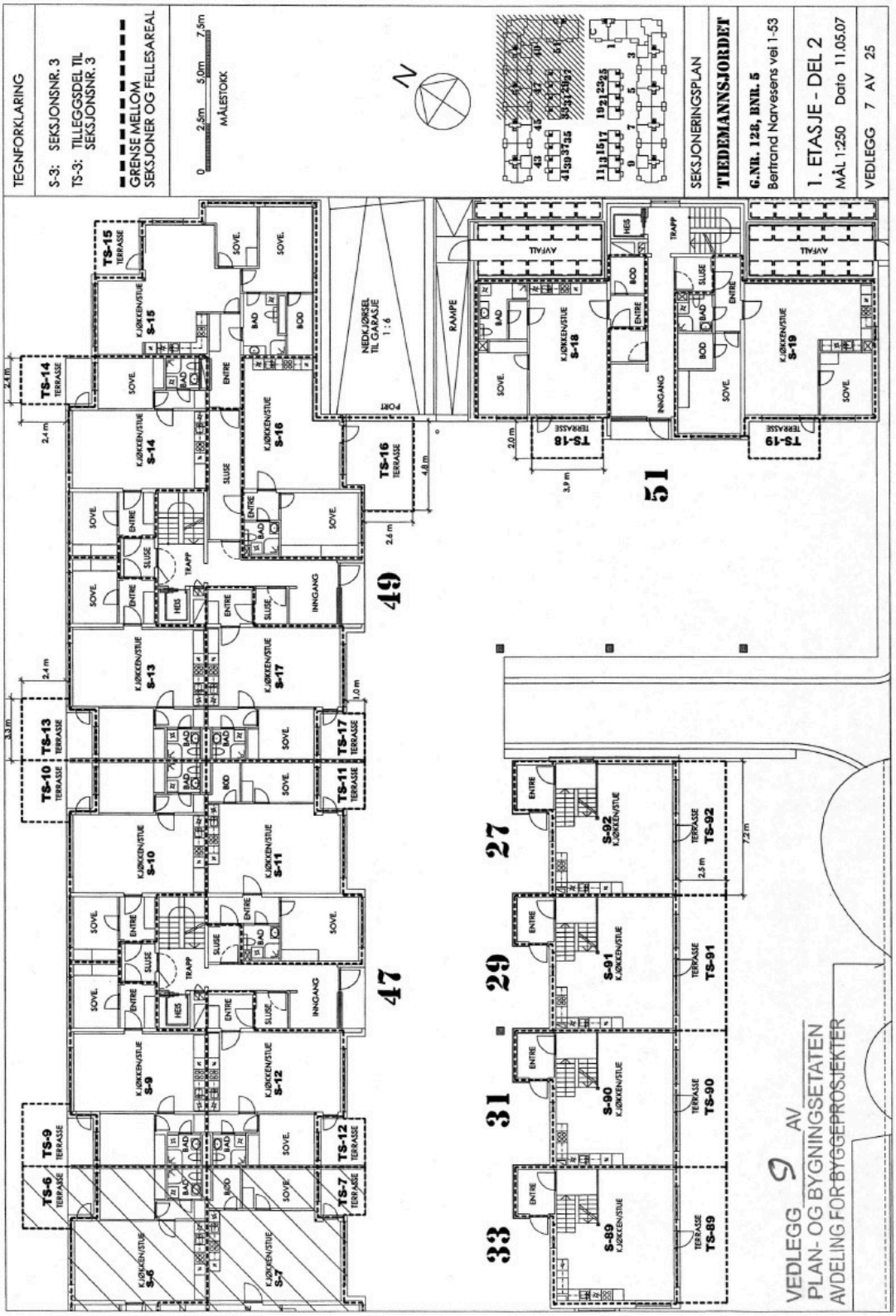

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
U. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:300 Dato 11.05.07
VEDLEGG 3 AV 25
KJØREADKO
TIL GÅRDSRO
NEDKJØRSEL TIL GARASJE
DISP. - LAV TAKHØYDE
PARKERING
RAMPE
51
49
47
45
VEDLEGG 4 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

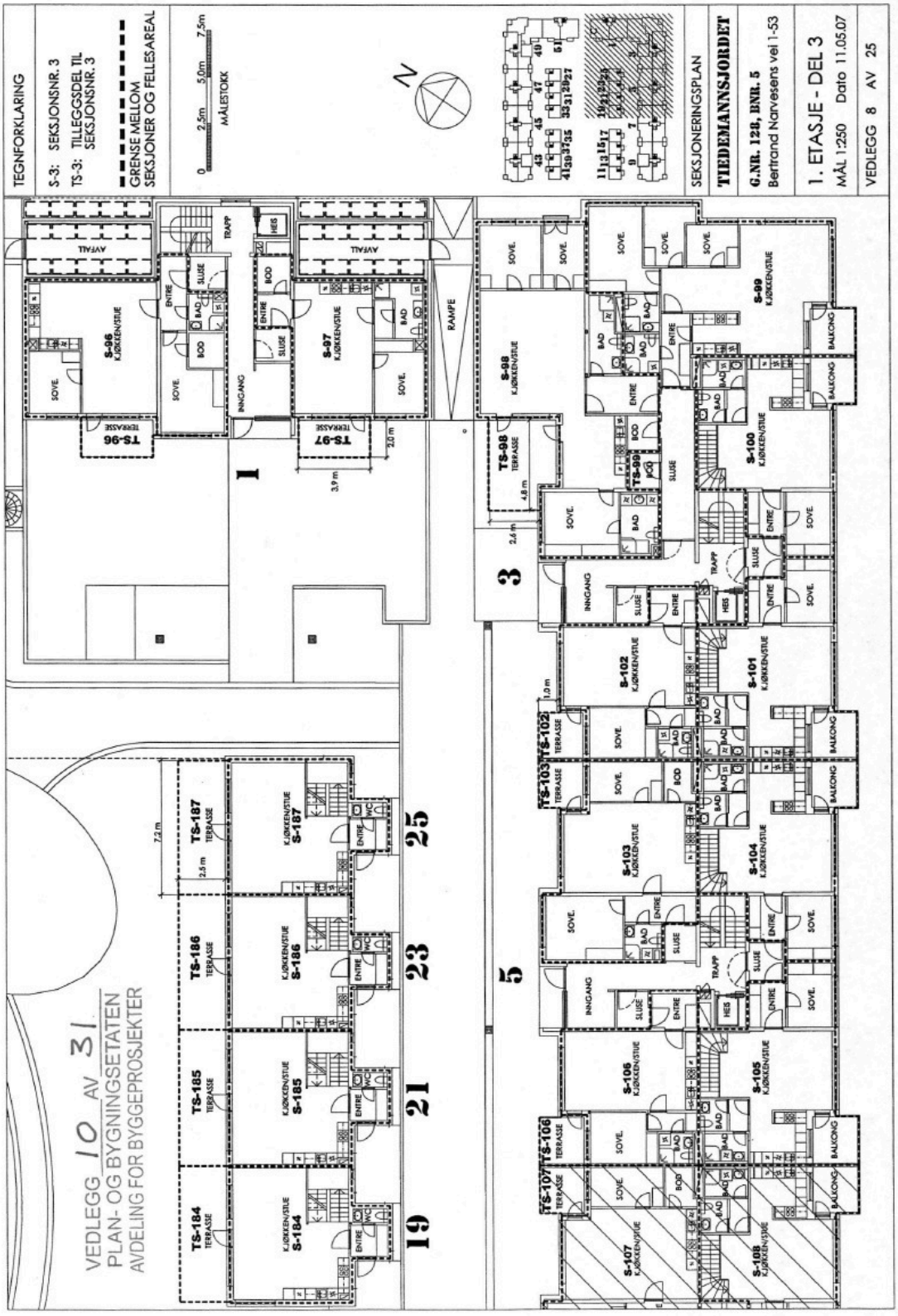

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
U. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:300 Dato 11.05.07
VEDLEGG 4 AV 25
KJØREADKOMST TIL GÅRDSROM
PARKERING
BODER
VENTILASJONSROM
EL-TAVLE
SLUSE
TRAPP
HEIS
SOVE.
BAD
GANG
ENTRE
KJØKKEN/STUE
S-93
S-100
S-101
S-104
S-105
S-108
TS-93 TERRASSE
TS-100 TERRASSE
TS-101 TERRASSE
TS-104 TERRASSE
TS-105 TERRASSE
TS-108 TERRASSE
1
3
5
7
53
VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

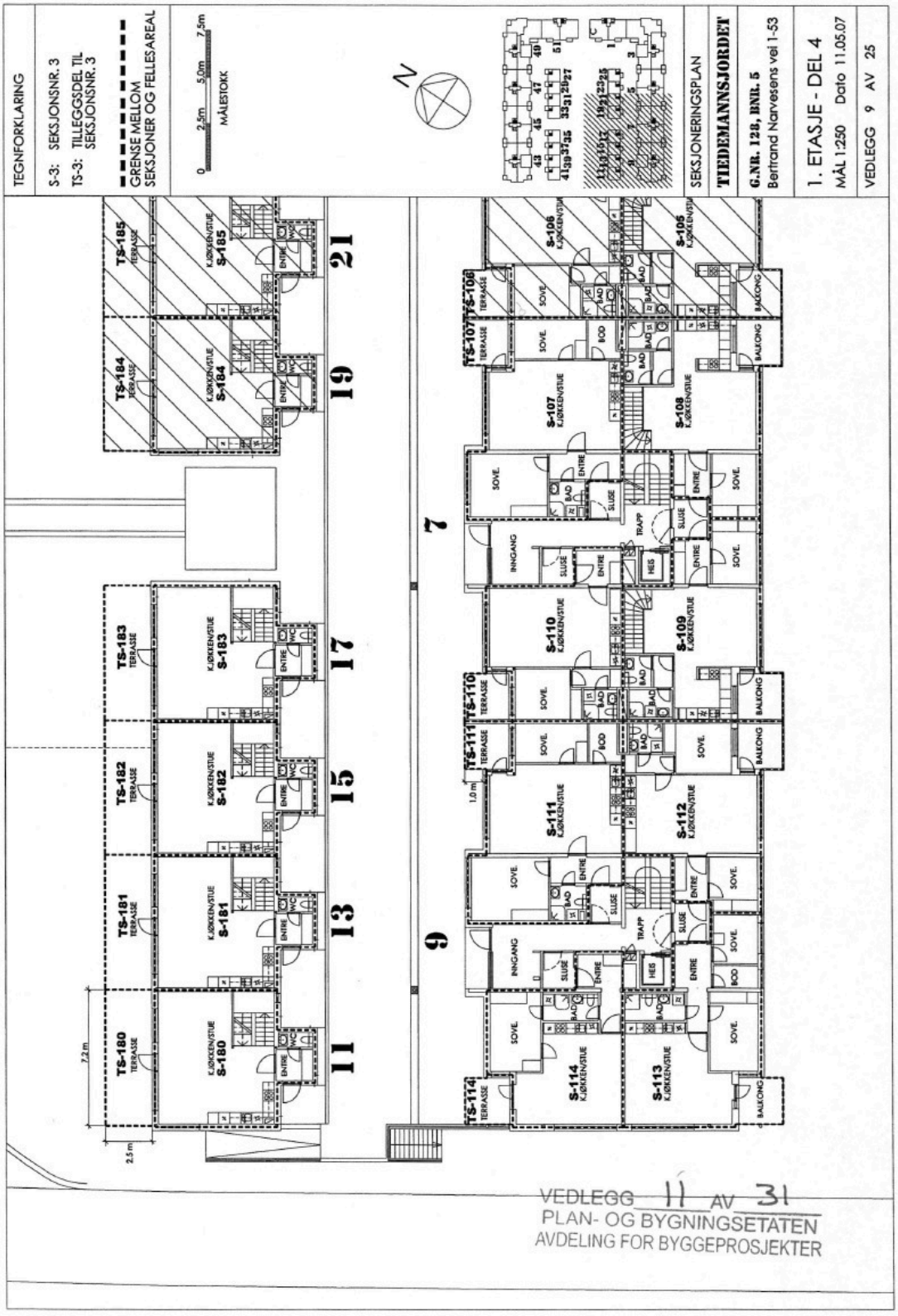

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
U. ETASJE - DEL 4
MÅL 1:300 Dato 11.05.07
VEDLEGG 5 AV 25
PARKERING
BODER
VEDLEGG 6 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53
1. ETASJE
MÅL 1:565
Dato 11.05.07
VEDLEGG 7 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
1. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 6 AV 25
45
43
41
39
37
35
33
31
VEDLEGG 8 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
1. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 7 AV 25
NEDKJØRSEL TIL GARASJE 1 : 6
RAMPE
INNGANG
SOVE.
BAD
BOD
ENTRE
SLUSE
TRAPP
HES
AVFALL
KJØKKEN/STUE
TERRASSE
47
49
51
27
29
31
33
VEDLEGG 9 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
1. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 8 AV 25
VEDLEGG 10 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
19
21
23
25
1
3
5
RAMPE
INNGANG
SOVE.
BAD
ENTRE
SLUSE
BOD
TRAPP
HEIS
AVFALL
BALKONG
TERRASSE
KJØKKEN/STUE
WC


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
1. ETASJE - DEL 4
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 9 AV 25
11 13 15 17 19 21
9 7
VEDLEGG 11 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TEGNFORKLARING

S-3: SEKSJONSNR. 3

TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3

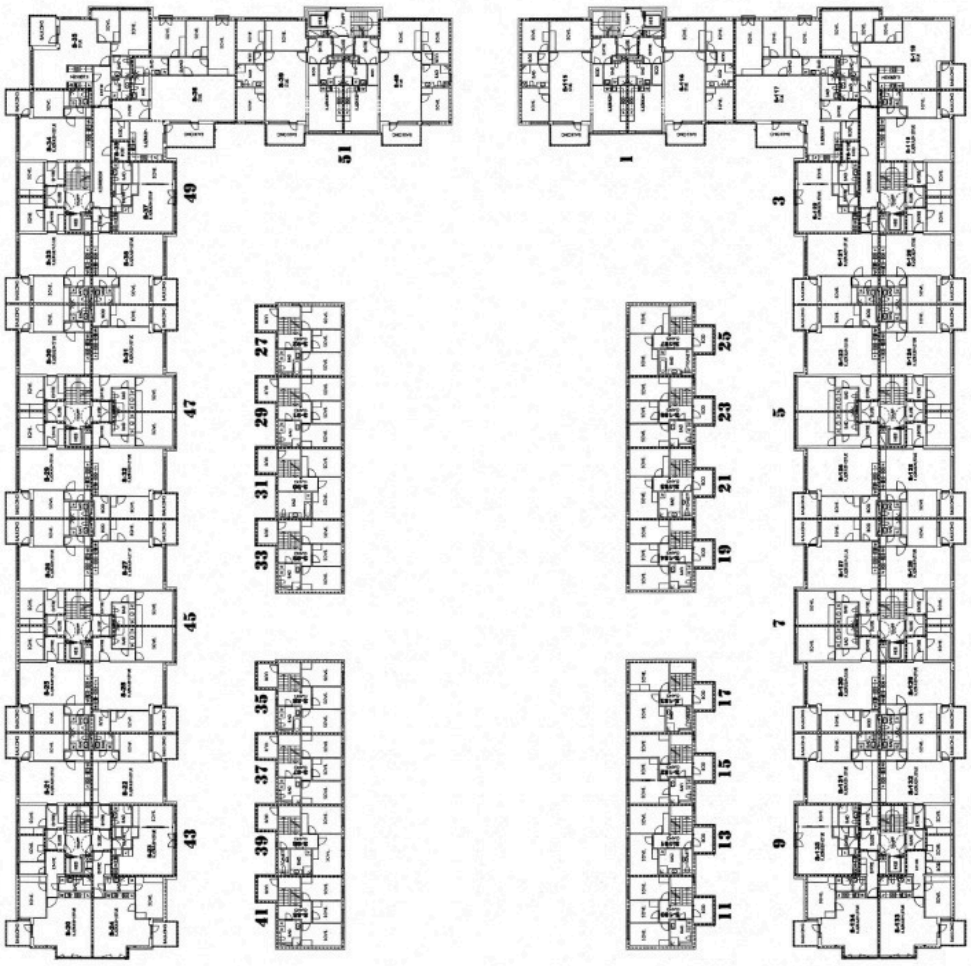
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

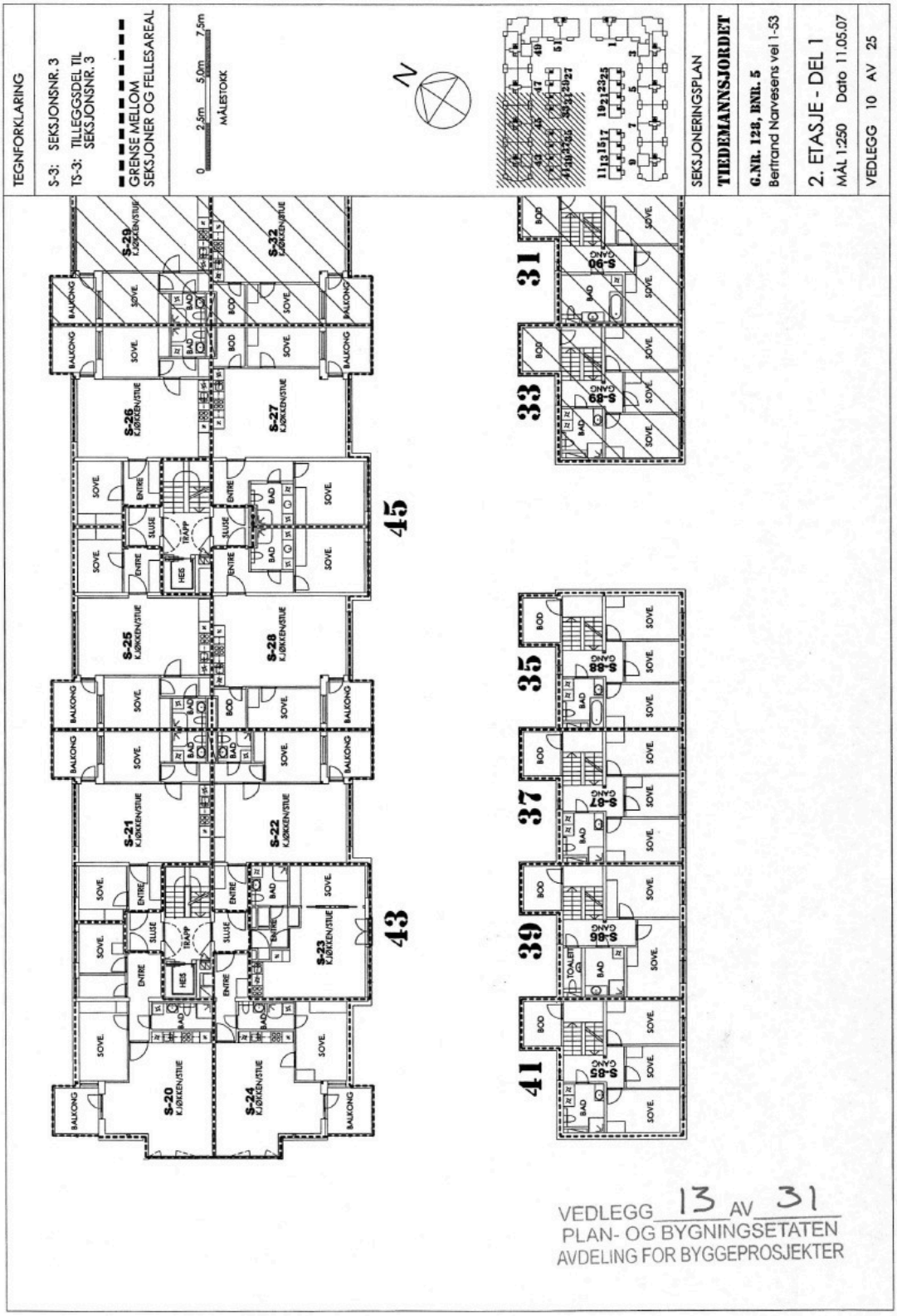
TIEDEMANNSJORDET

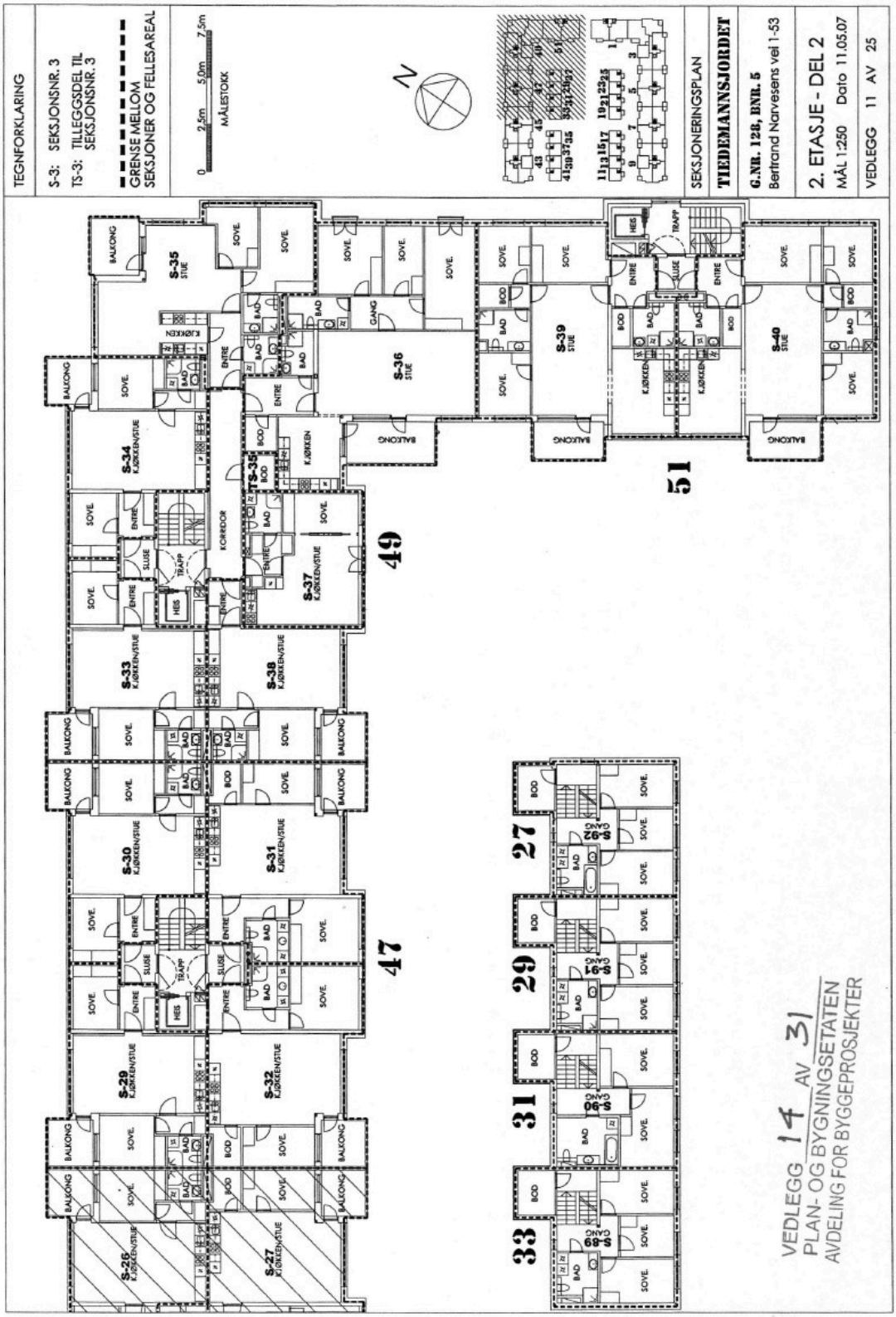
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53

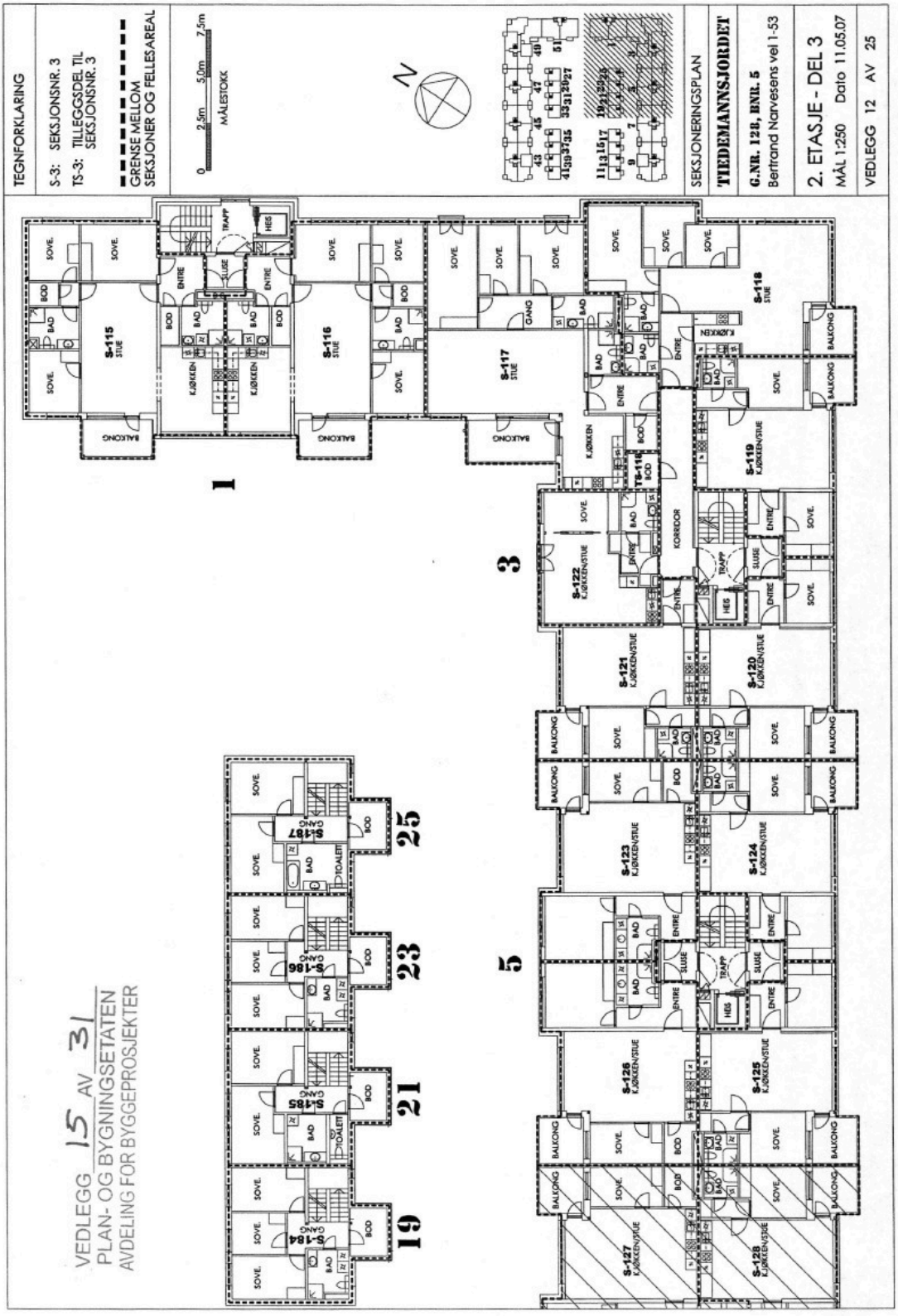
2. ETASJE
MÅL 1:565 Dato 11.05.07

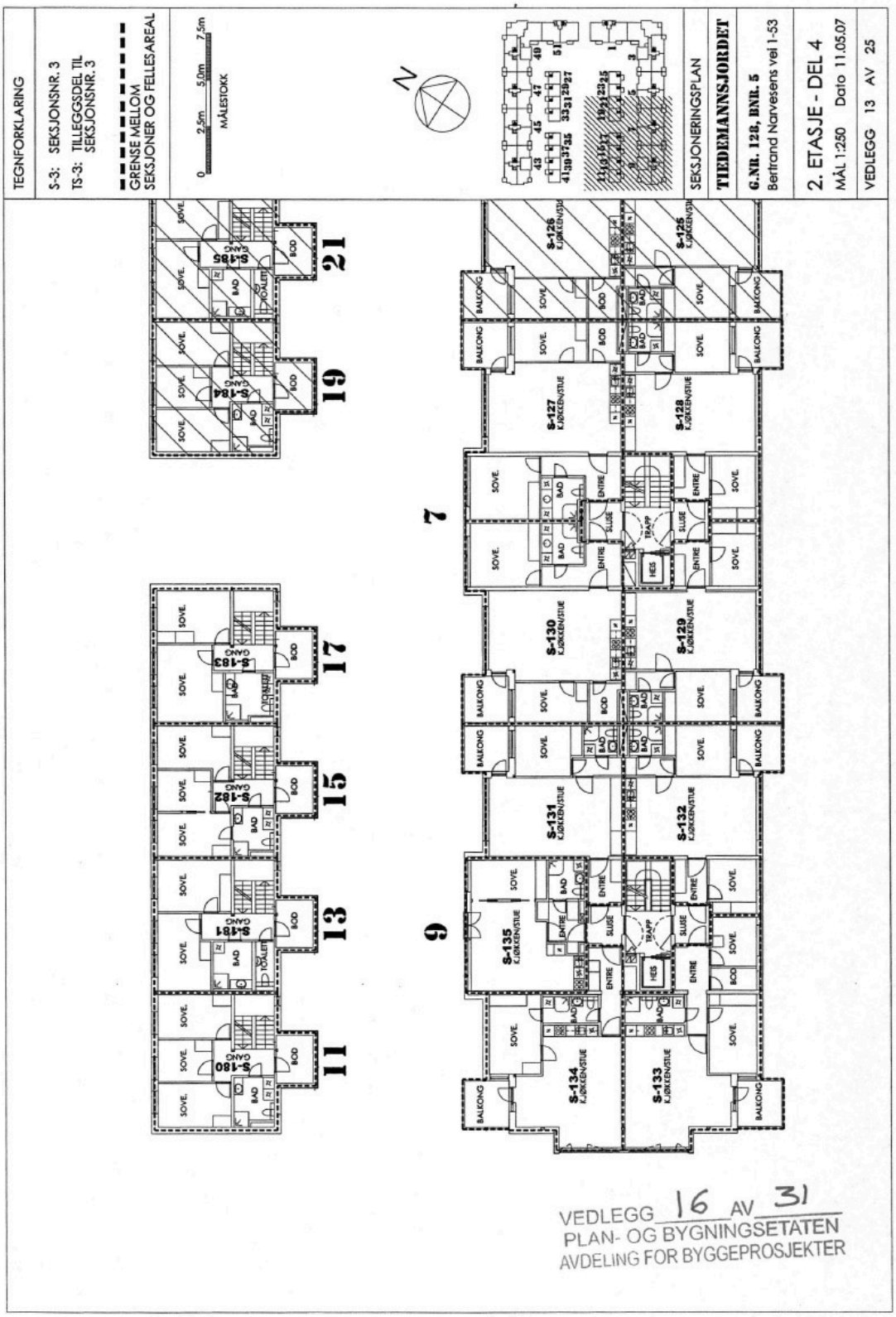


VEDLEGG 12 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

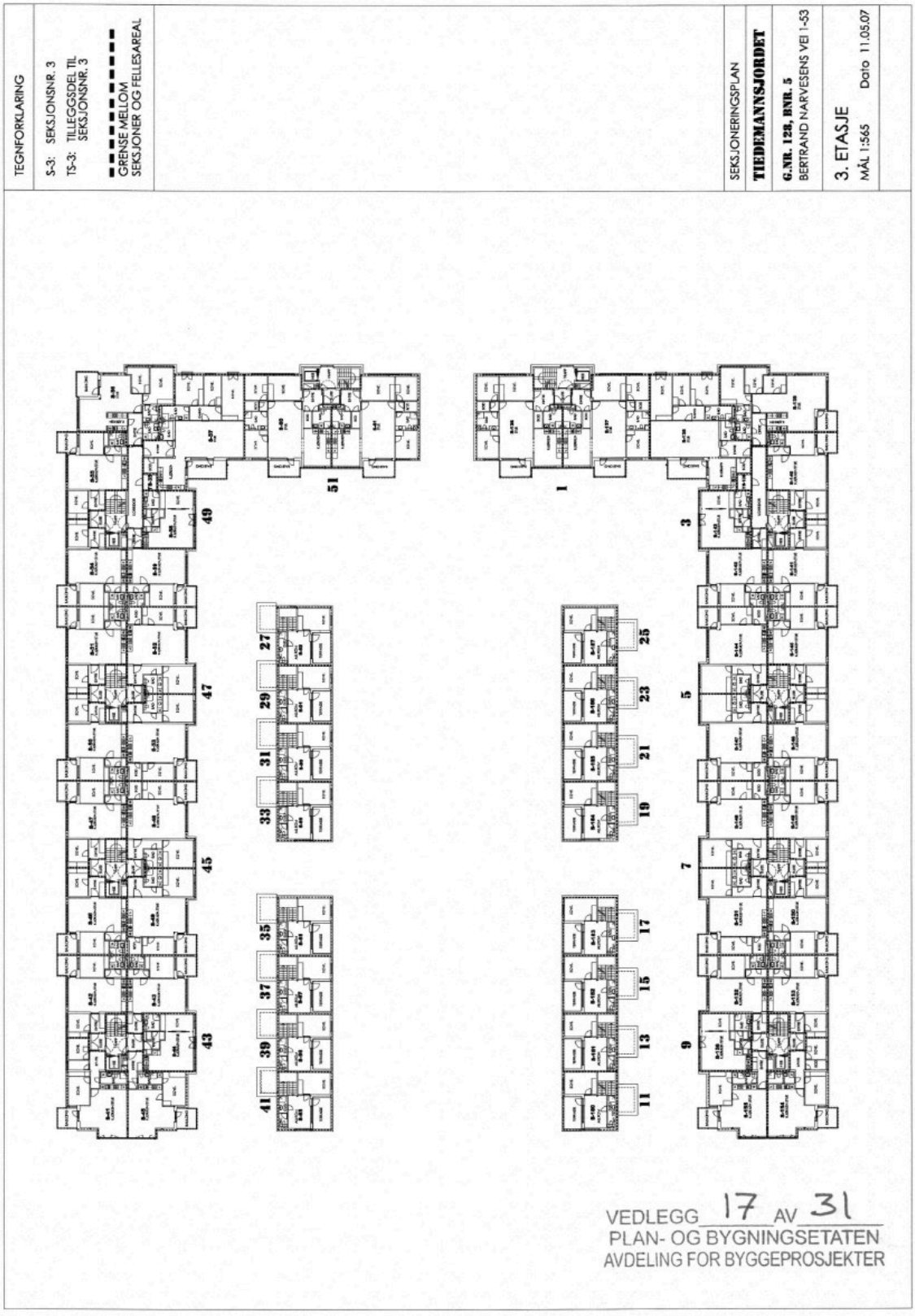

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
2. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 10 AV 25
45
43
31
33
35
37
39
41
VEDLEGG 13 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

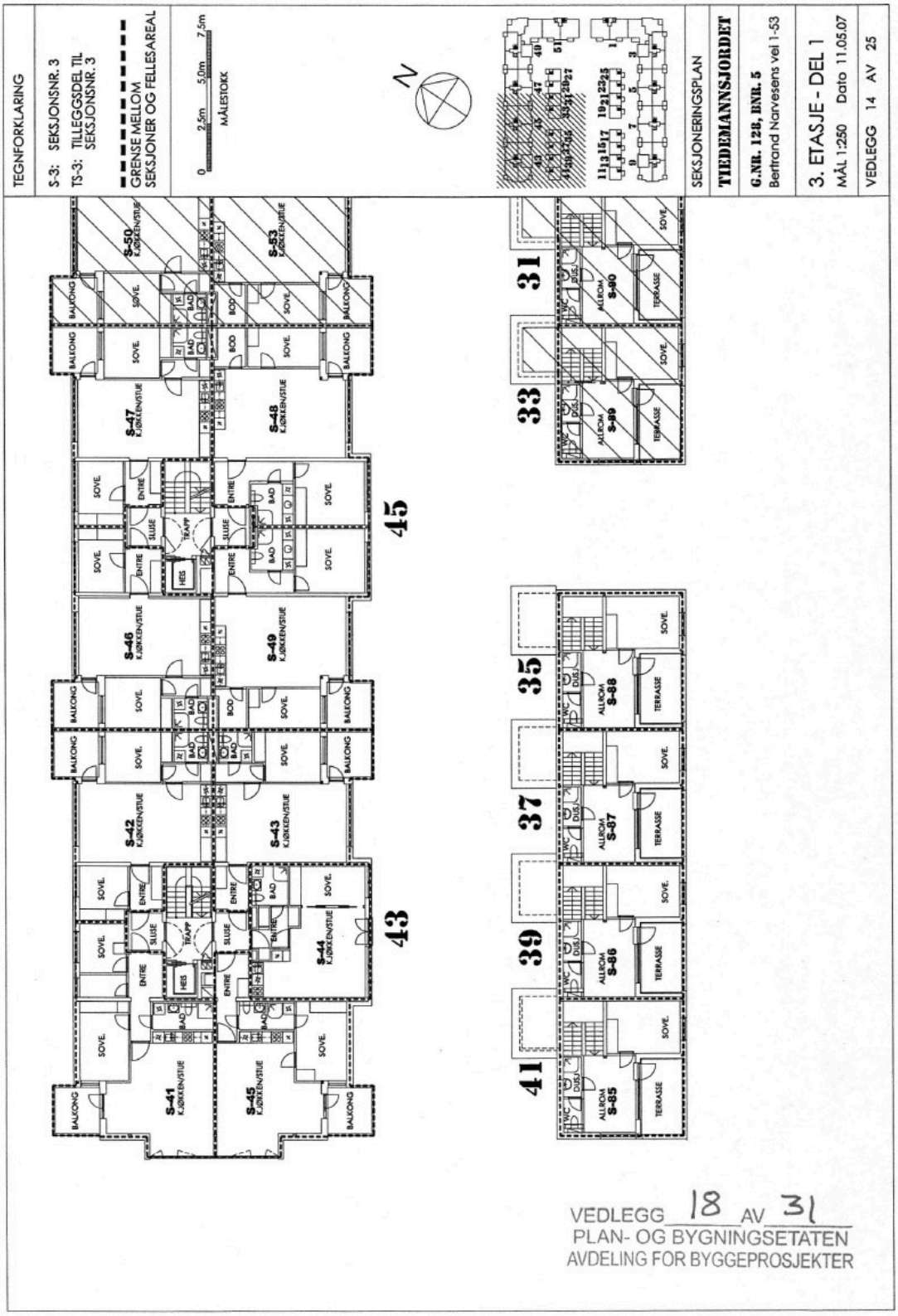

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 126, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
2. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 11 AV 25
49
47
51
27
29
31
33
VEDLEGG 14 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

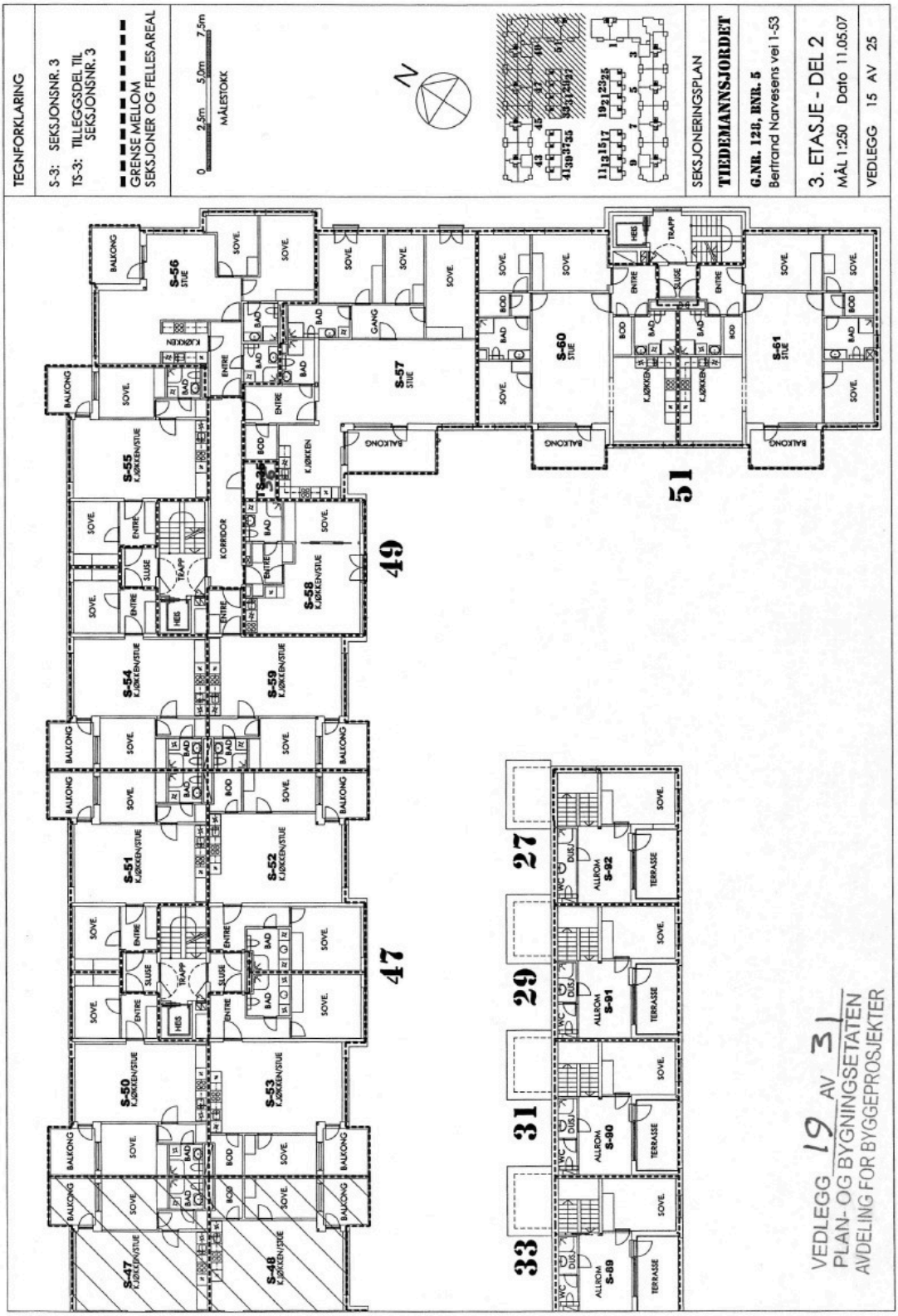

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
2. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 12 AV 25
VEDLEGG 15 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1
3
5
19
21
23
25

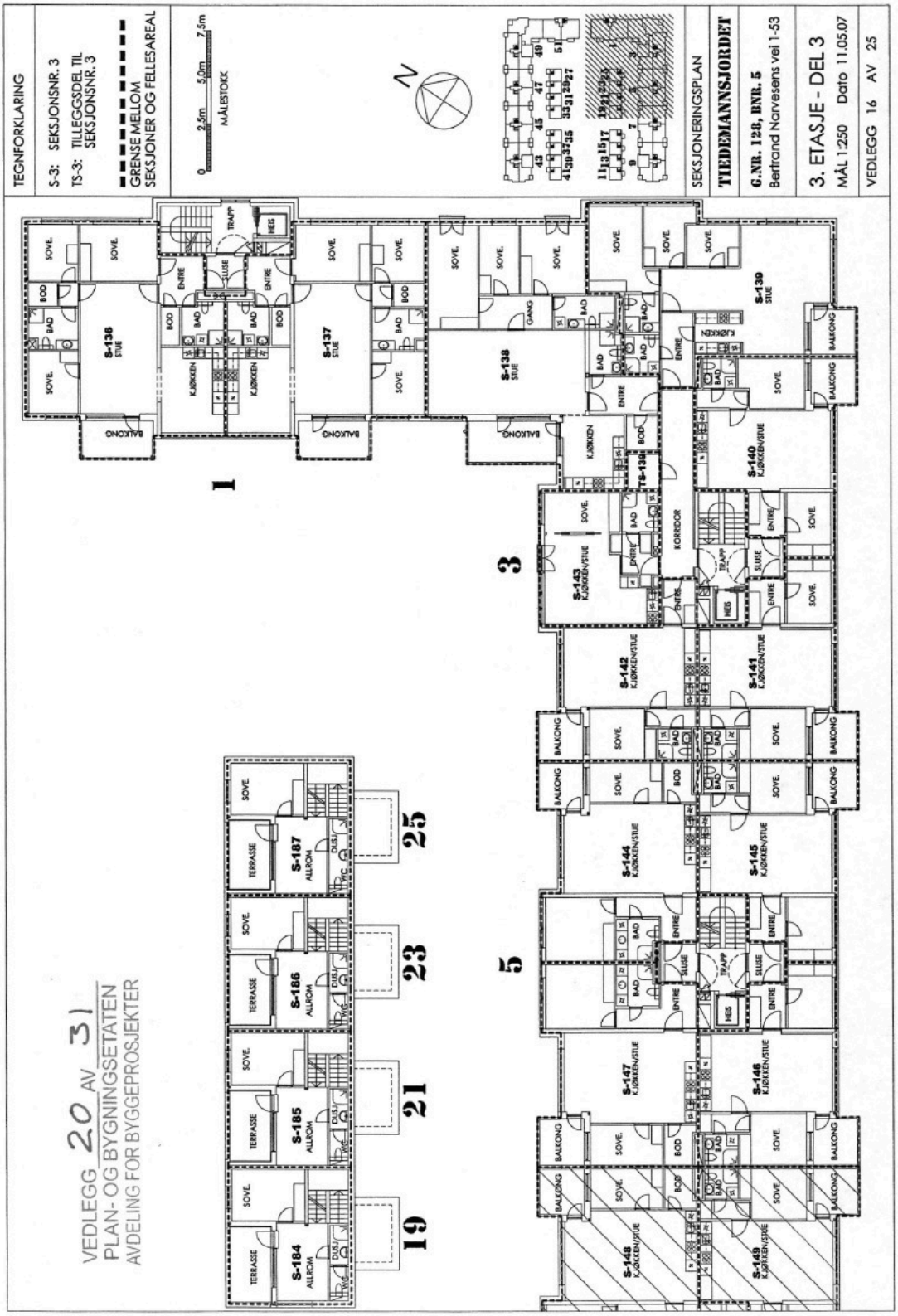


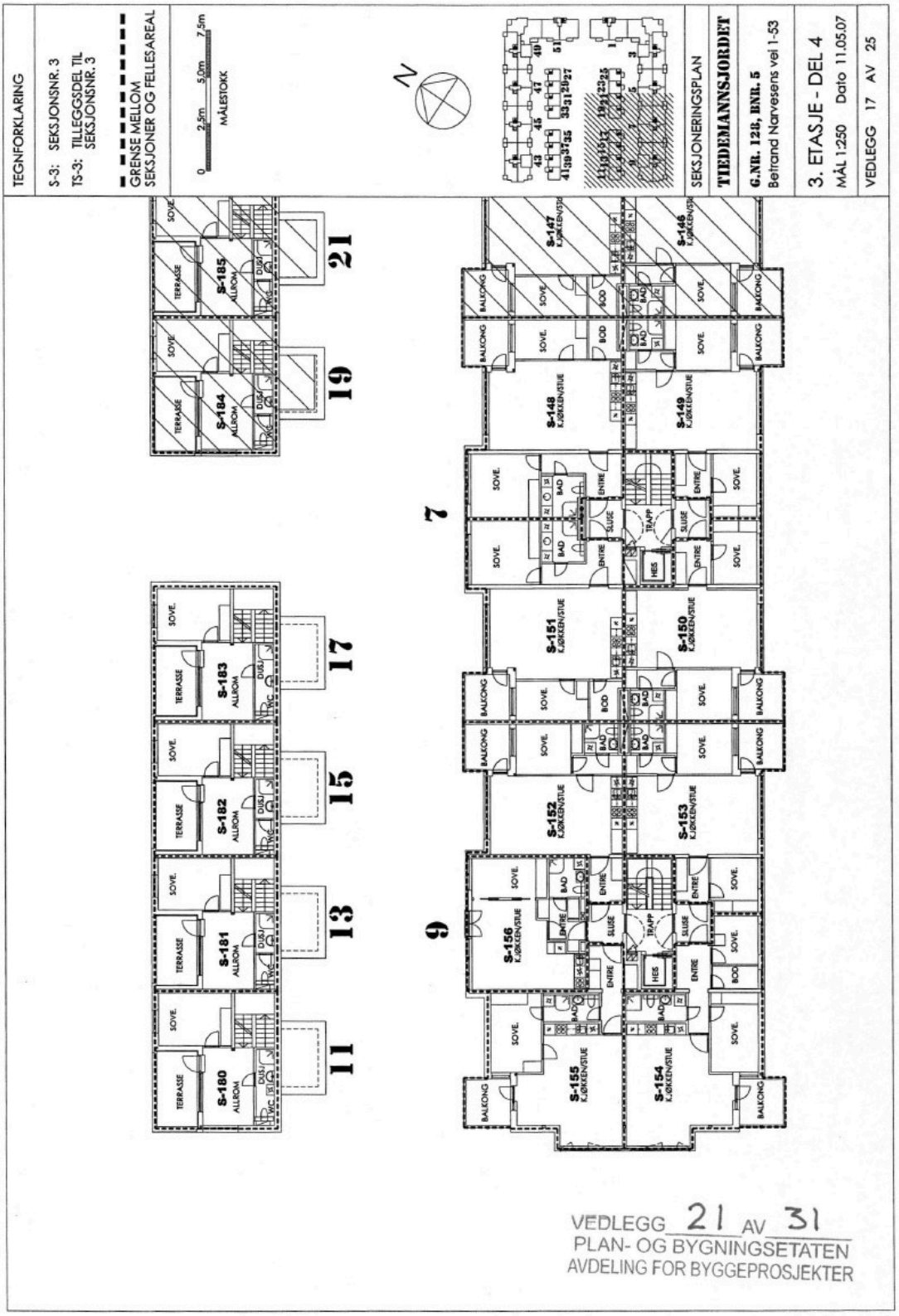
VEDLEGG 16 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53
3. ETASJE
MÅL 1:565
Dato 11.05.07
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
3. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 14 AV 25
45
43
41
39
37
35
33
31
VEDLEGG 18 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2.5m 5.0m 7.5m
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
3. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 15 AV 25
49
51
47
27
29
31
33
VEDLEGG 19 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
3. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 16 AV 25
VEDLEGG 20 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
1
3
5
19
21
23
25



VEDLEGG 21 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TEGNFORKLARING

S-3: SEKSJONSNR. 3

TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3

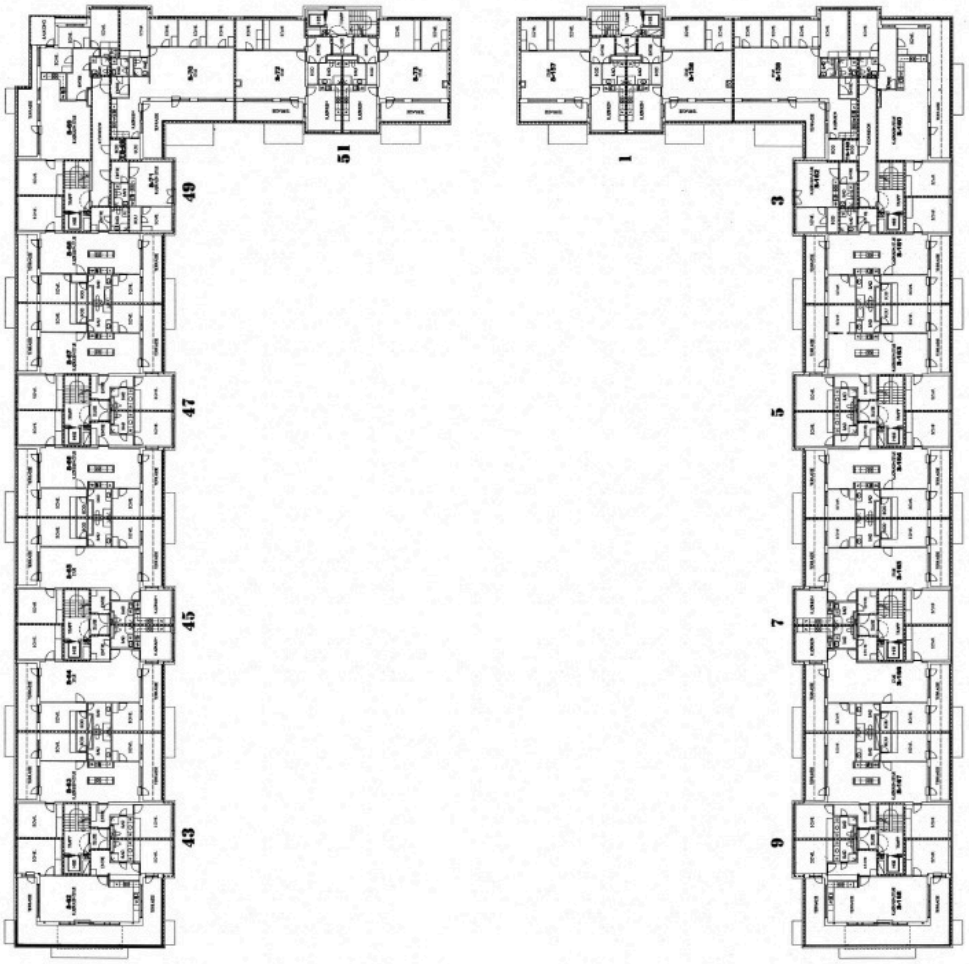
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

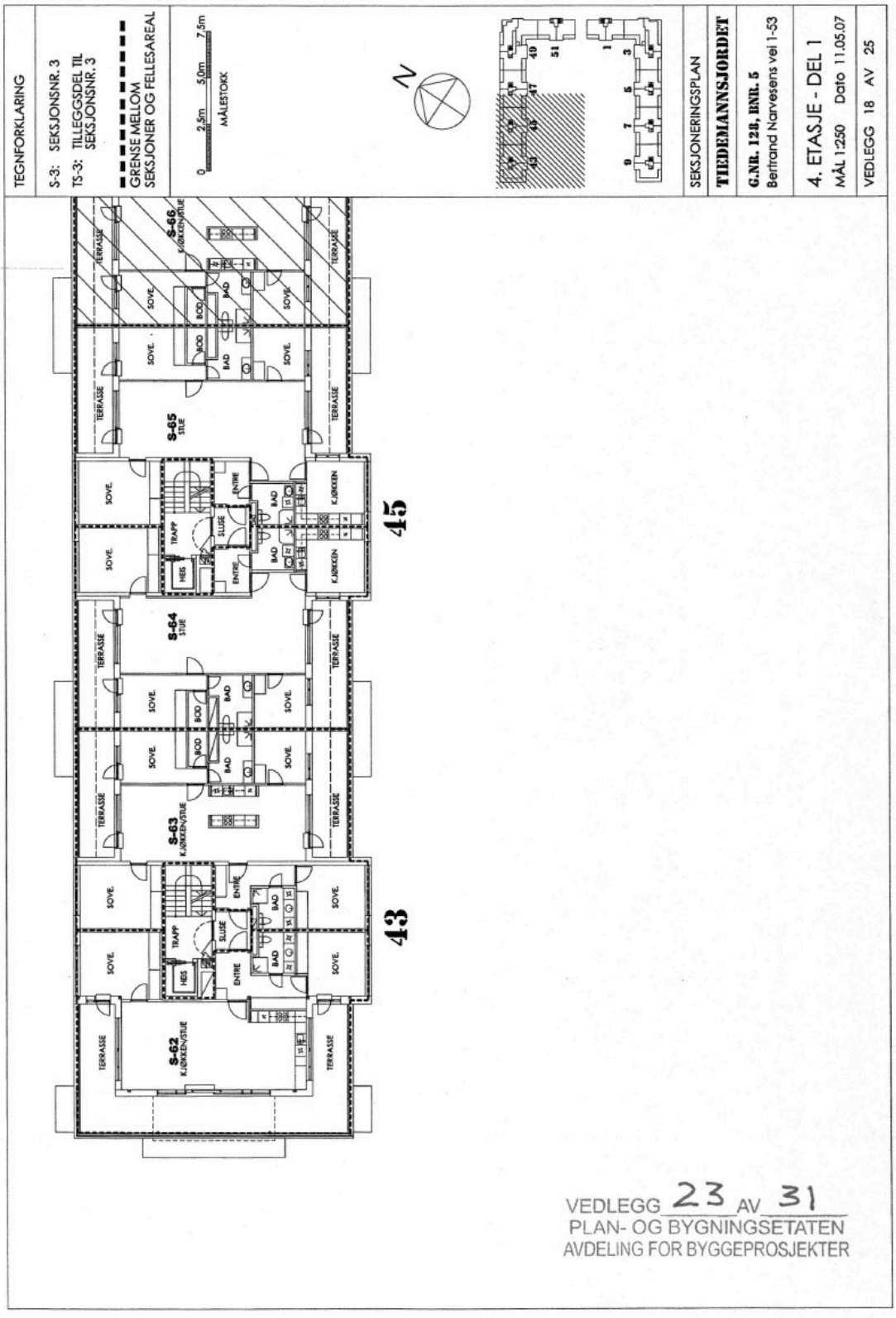
TIEDEMANNSJORDET

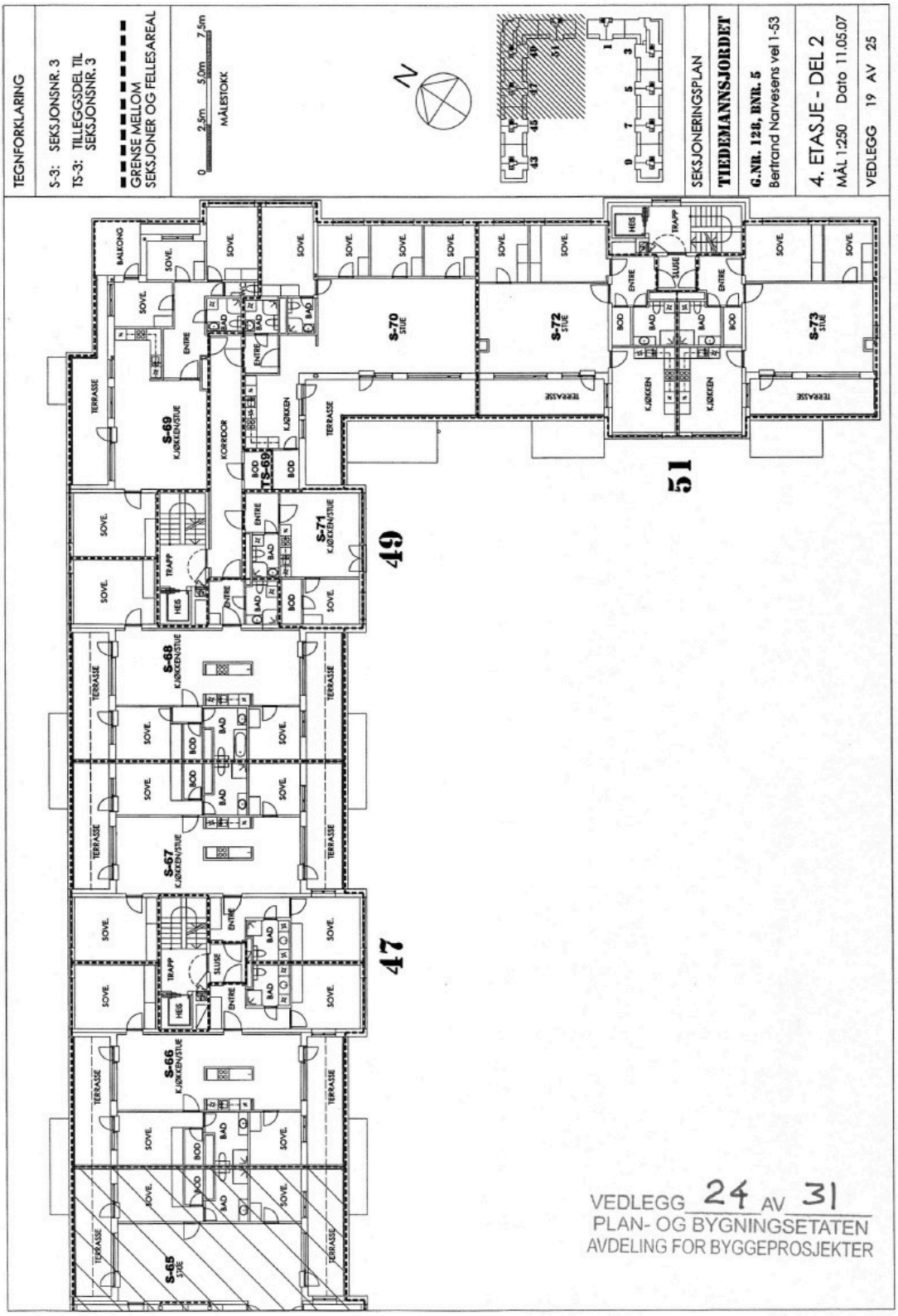
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53

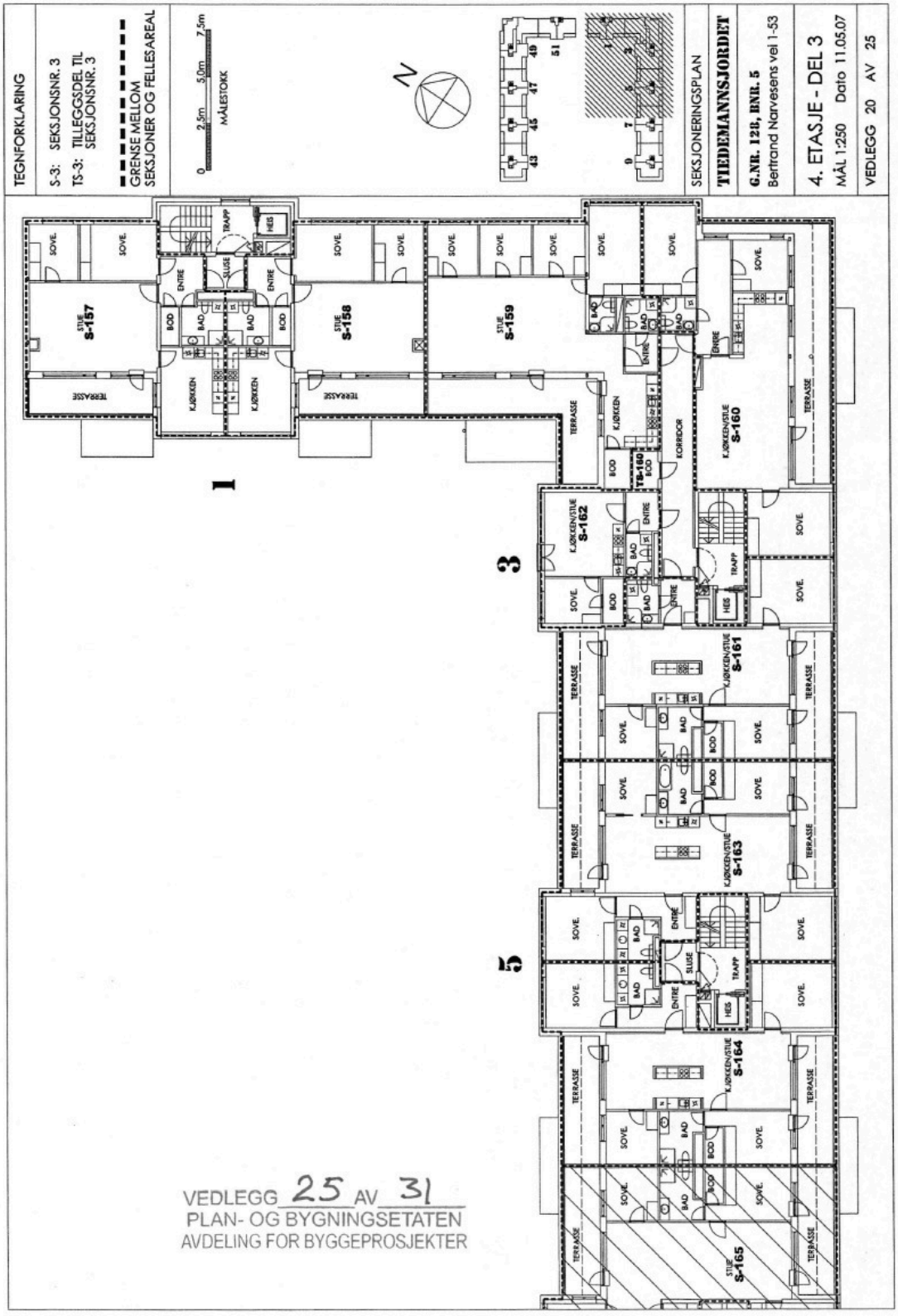
4. ETASJE
MÅL 1:565 Dato 11.05.07

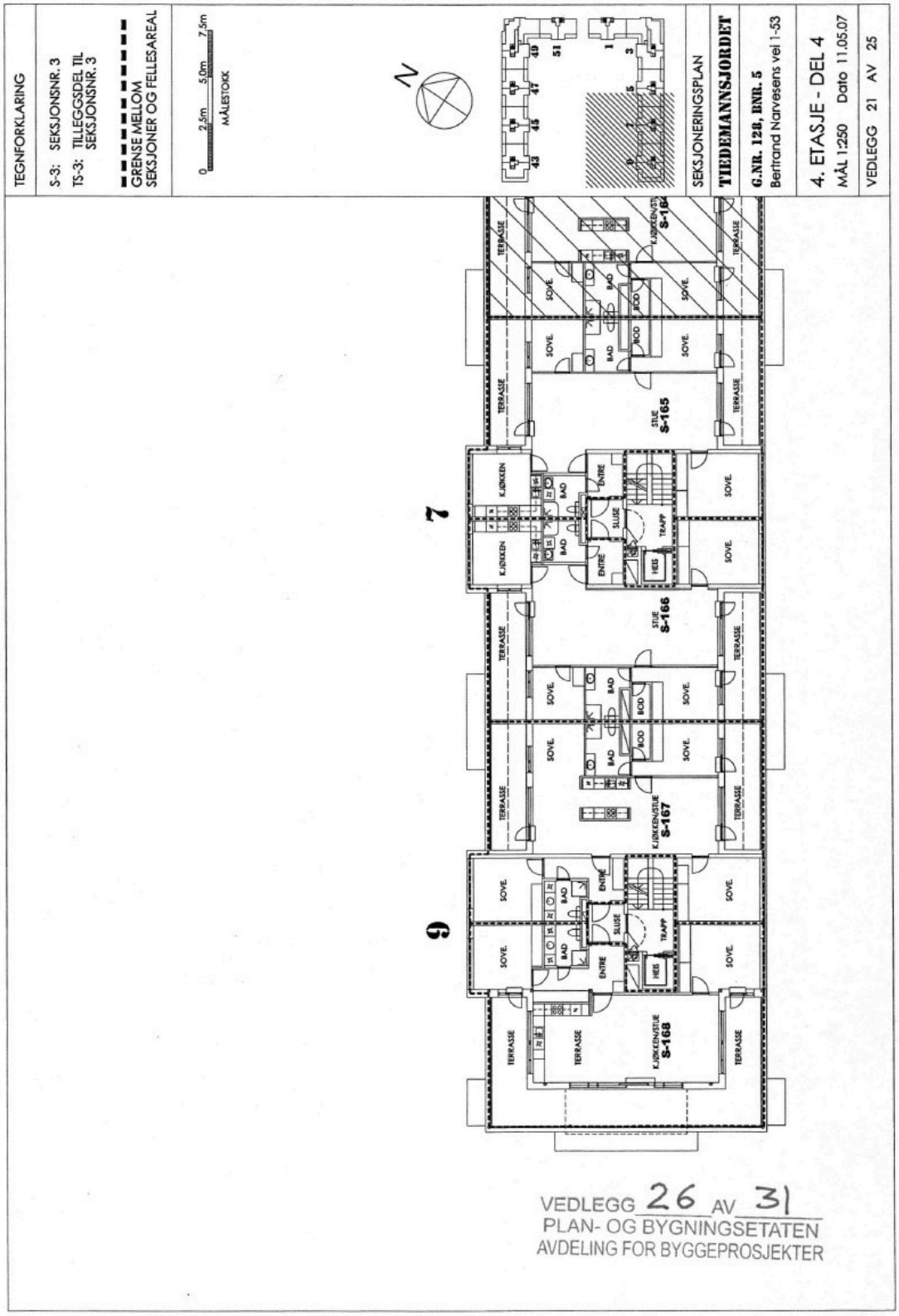


VEDLEGG 22 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
4. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 18 AV 25
45
43
S-66 KJØKKENSTUE
S-65 STUE
S-64 STUE
S-63 KJØKKENSTUE
S-62 KJØKKENSTUE
TERRASSE
SOVE.
BAD
BOD
ENTRE
TRAPP
HEIS
SLUSE
KJØKKEN
VEDLEGG 23 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
MÅLESTOKK
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
4. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 19 AV 25
S-70 STUE
S-72 STUE
S-73 STUE
S-69 KJØKKENSTUE
S-71 KJØKKENSTUE
S-68 KJØKKENSTUE
S-67 KJØKKENSTUE
S-66 KJØKKENSTUE
S-65 STUE
TS-69
51
49
47
VEDLEGG 24 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
4. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 20 AV 25
1
3
5
STUE S-157
STUE S-158
STUE S-159
KJØKKEN/STUE S-160
KJØKKEN/STUE S-161
KJØKKEN/STUE S-162
KJØKKEN/STUE S-163
KJØKKEN/STUE S-164
STUE S-165
TS-160
SOVE.
BAD
BOD
ENTRE
TRAPP
HEIS
SLUSE
KJØKKEN
KORRIDOR
TERRASSE
VEDLEGG 25 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
4. ETASJE - DEL 4
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 21 AV 25
7
9
TERRASSE
SOVE.
BAD
ENTRE
SLUSE
TRAPP
HEIS
KJØKKEN
STUE S-165
STUE S-166
KJØKKEN/STUE S-167
KJØKKEN/STUE S-168
VEDLEGG 26 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TEGNFORKLARING

S-3: SEKSJONSNR. 3

TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3

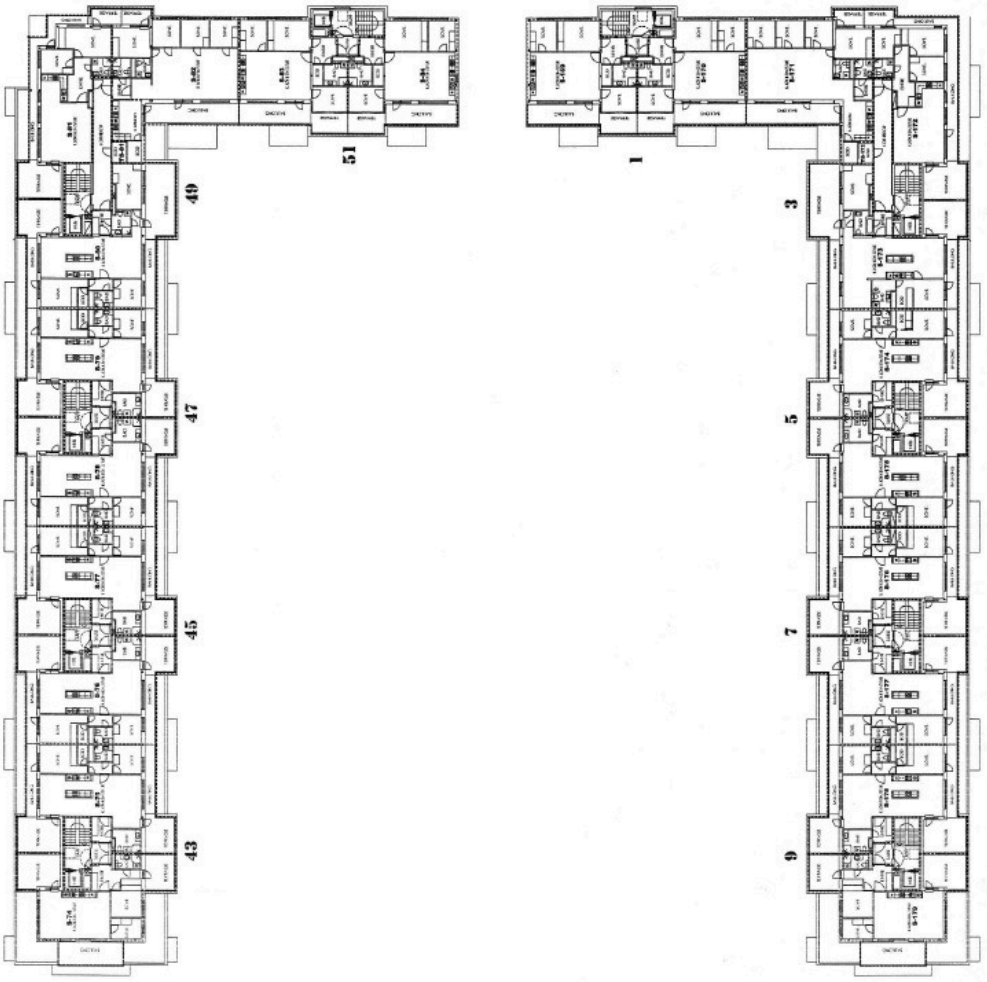
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL

SEKSJONERINGSPLAN

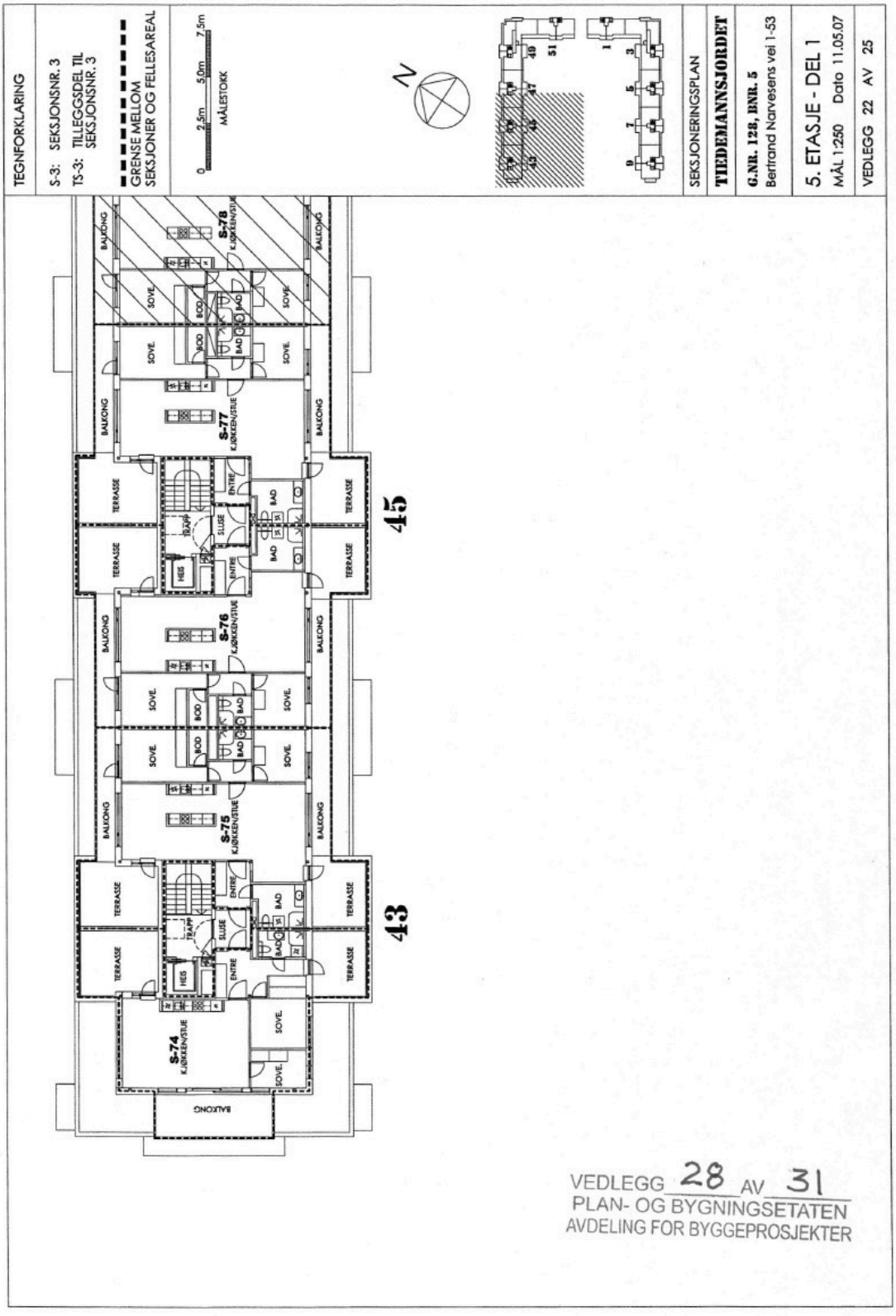
TIEDEMANNSJORDET

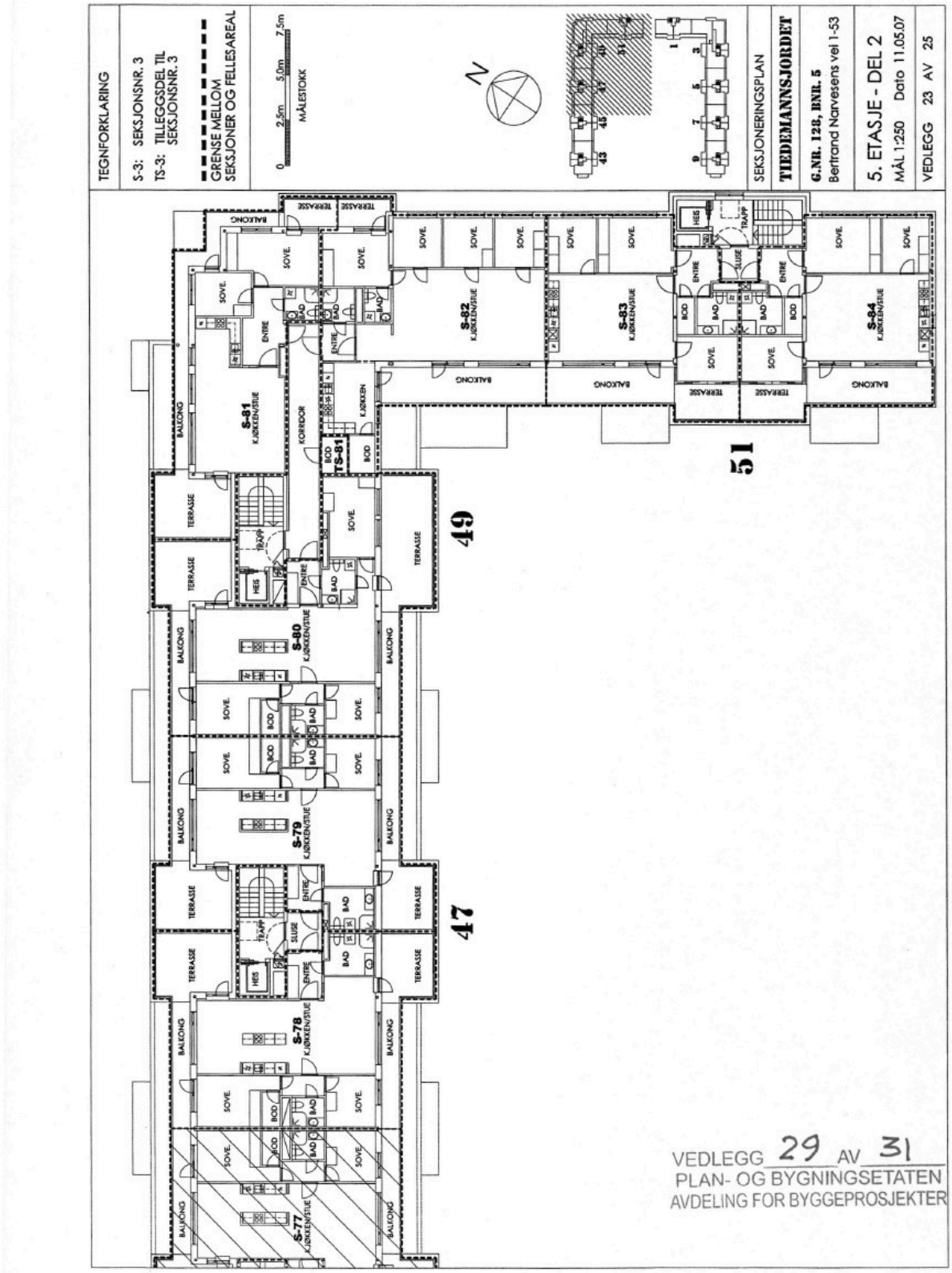
G.NR. 128, BNR. 5
BERTRAND NARVESENS VEI 1-53

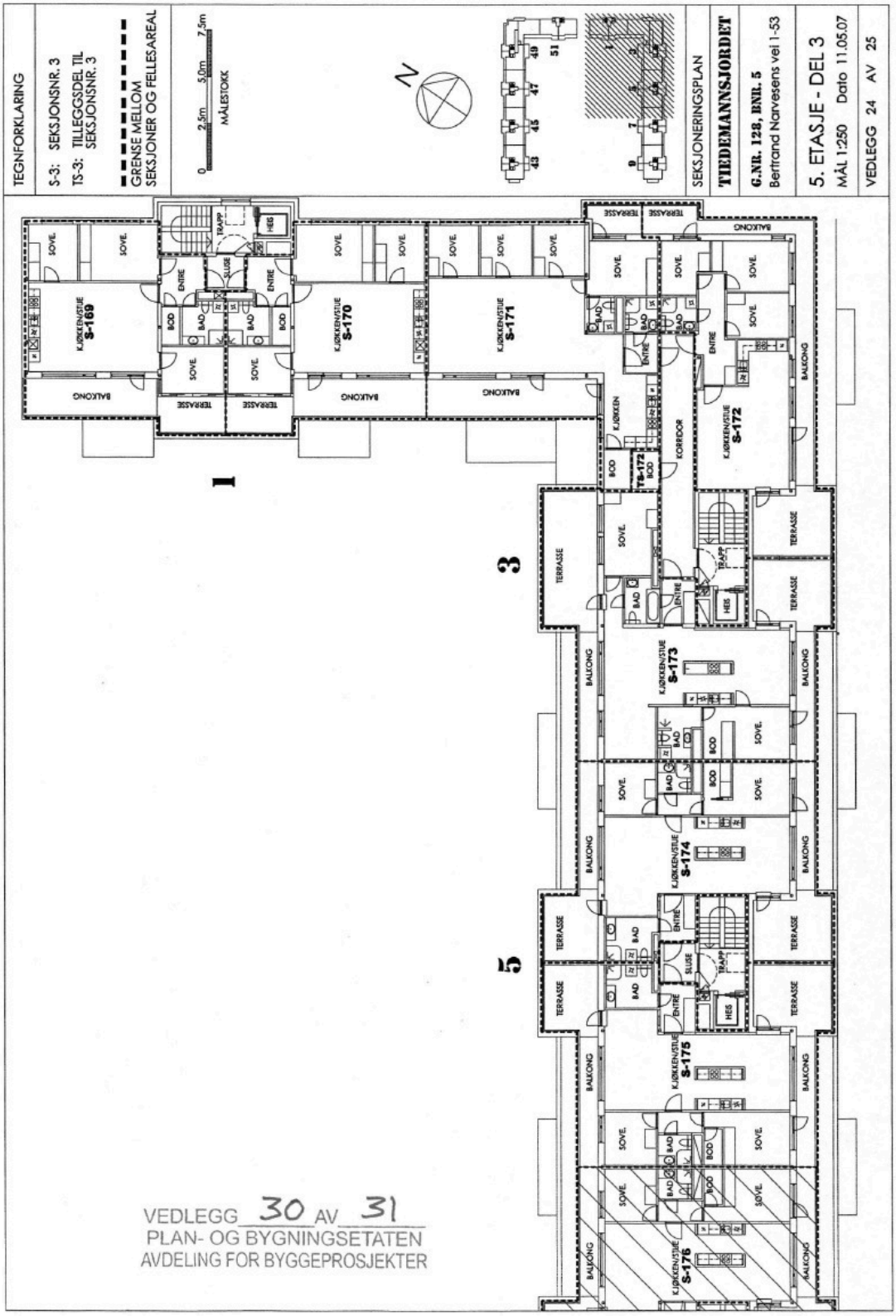
5. ETASJE
MÅL 1:565 Dato 11.05.07

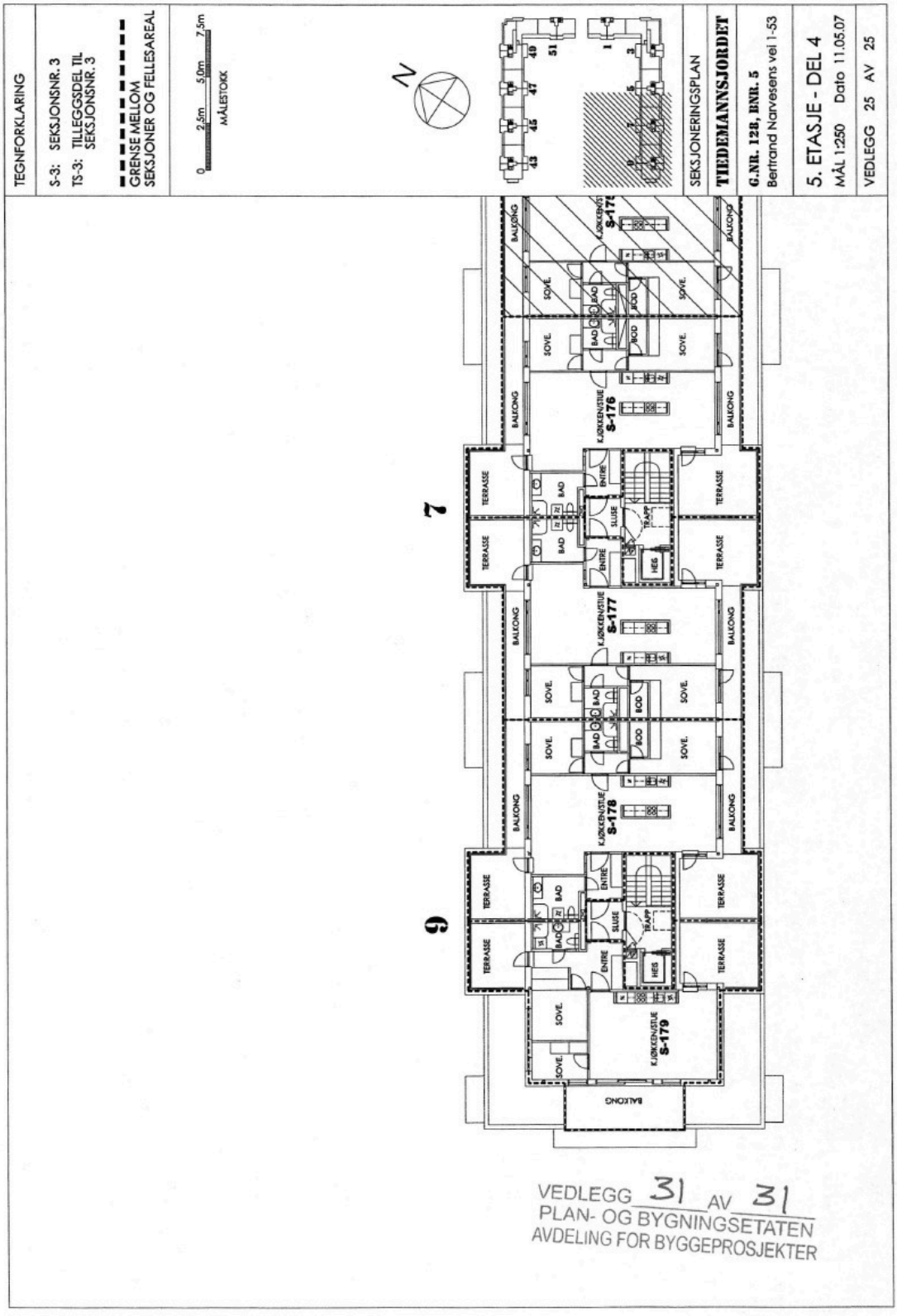


VEDLEGG 27 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
5. ETASJE - DEL 1
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 22 AV 25
45
43
S-78
S-77
S-76
S-75
S-74
KJØKKEN/STUE
SOVE.
BOD
BAD
ENTRE
SLUSE
HEIS
TERRASSE
BALKONG
VEDLEGG 28 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
5. ETASJE - DEL 2
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 23 AV 25
51
49
47
S-81
S-82
S-83
S-84
S-80
S-79
S-78
S-77
VEDLEGG 29 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
5. ETASJE - DEL 3
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 24 AV 25
1
3
5
VEDLEGG 30 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

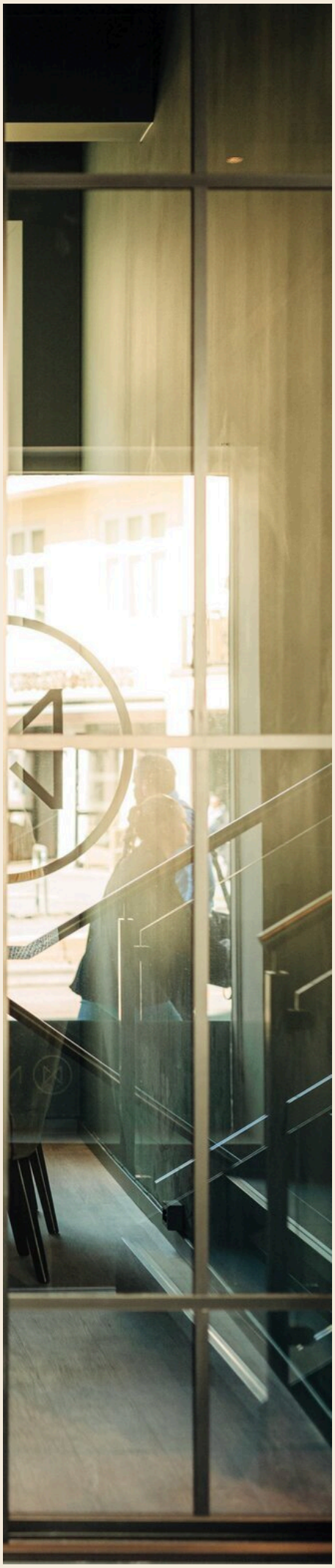

TEGNFORKLARING
S-3: SEKSJONSNR. 3
TS-3: TILLEGGSDEL TIL SEKSJONSNR. 3
GRENSE MELLOM SEKSJONER OG FELLESAREAL
0 2,5m 5,0m 7,5m
MÅLESTOKK
N
SEKSJONERINGSPLAN
TIEDEMANNSJORDET
G.NR. 128, BNR. 5
Bertrand Narvesens vei 1-53
5. ETASJE - DEL 4
MÅL 1:250 Dato 11.05.07
VEDLEGG 25 AV 25
7
9
KJØKKENSTUE S-176
KJØKKENSTUE S-177
KJØKKENSTUE S-178
KJØKKENSTUE S-179
BALKONG
TERRASSE
SOVE.
BAD
BOD
ENTRE
SLUSE
TRAPP
HEIS
VEDLEGG 31 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bertrand Narvesens vei 9 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 5, 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:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322