

# Sigurd Hoels vei 19

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Sigurd Hoels vei 19

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
57	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lys og herlig 2-roms i bygg fra 2019, med moderne standard og fasiliteter. Balkong på 7 kvm. Heis. Garasjeplass med el-l

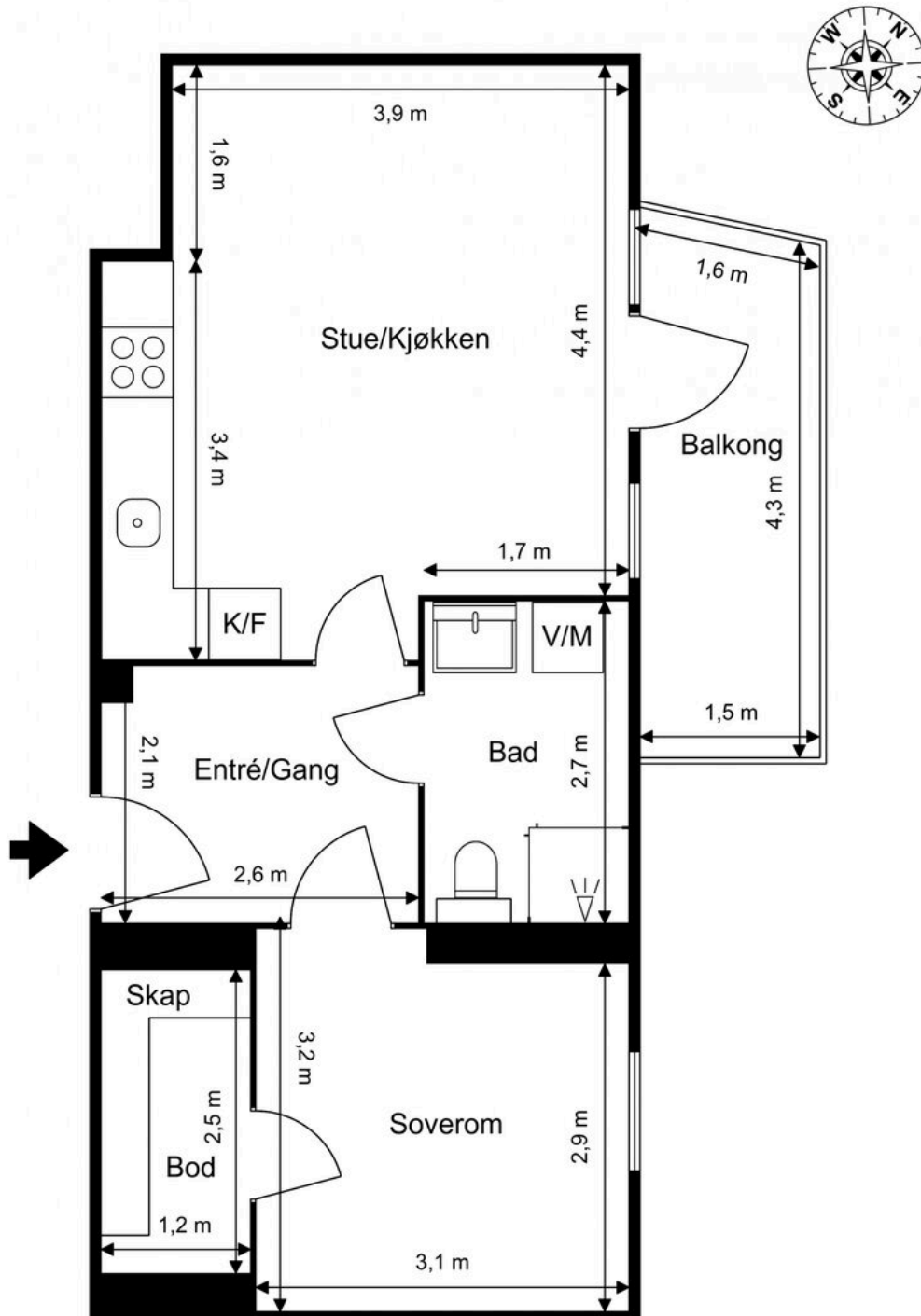
Prisantydning	<b>5 250 000,-</b>
Omkostninger	<b>133 480,-</b>
Totalpris	<b>5 383 480,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>3 160,-</b>
BRA-i	<b>45 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2019</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Sigurd Hoels vei 19 - en flott leilighet med attraktiv beliggenhet i Tidemannsbyen, som ligger høyt på Ensjø. Her vil du trives godt, midt mellom det urbane bylivet og rolige omgivelser.

### Kort fortalt:

Moderne bygg fra 2019  
Gjennomgående god standard  
Åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold  
Innbydende soverom med direkte adkomst til en bod som kan innredes som "walk-in"  
Balkong på ca. 7 kvm med flott utsikt  
Romslig og flislagt bad med opplegg til vaskemaskin  
Balansert ventilasjon  
Garasjeplass med el-billader  
Heis  
Godt med oppbevaringsplass både i leiligheten og i eksternt kjellerbod  
Sentral og populær beliggenhet med kort vei til servicetilbud, kollektivt og turområder

Sigurd Hoels vei 19, 0655 Oslo  
5. Etasje

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
5-0014/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Sigurd Hoels vei 19, 0655 OSLO  
Gnr 129, bnr 100, snr 241 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Svein Arne Lilleløkken  
Elisabeth Bodin

**Kjøpesum og omkostninger**  
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
850,- (Administrasjonsgebyr garasje plass)  
131 250,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
133 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
146 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 383 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
5 396 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

**Byggeår**  
2019

**Etasje**  
5

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 45 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 50 kvm  
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:  
BRA-i: 45 kvm.  
Total BRA: 45 kvm.  
TBA: 7 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm.  
Total BRA: 5 kvm.

### Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, soverom, bod og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod (gitterløsning) på ca. 5 kvm.

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

### Parkering

Leiligheten disponerer én garasje plass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 104.

Garasjeplassene er seksjonert i en egen næringsseksjon nr 254. De som har p-plass eier 1/162 av seksjonen, tinglyst med en realkobling mot boligseksjonen. Garasjeseksjonen utgjør et eget tingsrettslig sameie og det er fastsatt egne vedtekter (ligger etter vedtektene til eierseksjonssameiet). Garasjeplassen kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i sameiet.

Fellesutgifter for garasjeplassen kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. P.d.d er felleskostnadene kr 372 per måned.

Det innkreves ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste (garasjer, uten dokumenter) ved eierskifte.

Avregning for el-bilforbruk håndteres av styret. Innkreving skjer via forretningsfører. Kjøper/selger er ansvarlig for å lese av måleren ved eierskifte og sende målerdata til styret. Gjøres ikke dette, vil ny eier være ansvarlig for hele forbruket i avregningsperioden.

Det er ellers 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  
Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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.

Ja

Beskriv: Rentokil Skadedyrkontroll har utført bekjempelse av skjeggkre i oppgangen i Sigurd Hoels vei 19. Utført 4. februar 2025.

### **Samsvarserklæring:**

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### **Bygningssakkyndig**

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

### **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:

### **Byggemåte:**

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

### **Bygningsdeler som har fått TG2 (oppsummering):**

- Kjøkken: TG2 gis grunnet overflater på benkeplate.
- Bad - Overflater: TG2 gis grunnet silikonfuge i dusjsone.
- Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap

### **Bygningsdeler som har fått TG3:**

- Ingen

### **Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) (oppsummering):**

- Balkong, terrasse, platting: Balkong stue Balkongens overflate er snødekt og ikke kontrollert.
- Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besøkt eller vurdert.
- Varmtvannsbereider: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

### **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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

B - lysegrønn

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

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer (vannbåren varme)
- Gulvvarme på bad.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 871 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 160,- pr. mnd.

Inkluderer: Akonto energi bolig: 455,-

Vedlikeholdsfond 230,-

Felleskost bolig 2 276,-

Bredbånd 199,-

Sameiet har tegnet avtale med Techem for avregning av fjernvarme, kaldt- og varmtvann. Det er kvartalsvis avregning. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Techem. Skjema kan lastes ned herifra: <http://www.techem.no/leier-beboer/eierskifteskjema/>.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 212 434,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 849 735,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie, orgnr. 820721802

### Om sameiet

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

Sameiet består av:

- Seksjonsnummer 1: Næringsseksjon.

Handel/kontor/servering

- Seksjonsnummer: 2 – 252: Boligseksjoner. Bolig

- Seksjonsnummer 253: Næringsseksjon. Barnehage

- Seksjonsnummer: 254: Næringsseksjon. Parkering

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Det er en stor sykkelbod for syklistene i garasjelegget.

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

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

Aktuelle saker som styret har arbeidet med:

Oppgradering av ladeanlegget i garasjen

Vannmåler

reklamasjoner

Forsikringssaker

Sanering av skjeggkre

Kontainere

Sykkeloppyrdding

Forskjøning i bakgården

Klagesaker husordensregler

Hensatte gjenstander og innbo

Se årsberetningen for nærmere informasjon.

Årsberetninger med protokoll ligger vedlagt i

salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter å lese disse nøye.

Tjenesteleveranser til sameiet

• Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 6623428.

• Bankforbindelse er OBOS-banken.

• Pricewaterhousecoopers AS leverer revisjon.

• Strømløseleverandør av fellesstrøm er Entelios AS.

• Fjernvarmen kommer fra Hafslund Oslo Celsio AS.

• Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

• GlobalConnect AS leverer fiber.

• Techem Norge AS utfører måling og avlesning på forbruk av vann og energi.

• Renhold av oppgangene utføres av Rene Trapper AS.

• Vedlikehold av heisene utføres av Otis AS.

• Kontroll av heisene utføres av Norsk heiskontroll AS.

• Vedlikehold av elektriske installasjoner utføres av Elektro Expert AS.

• Firesafe AS utfører brannsikring og årskontroll med service.

• Oslo Tekstilservice AS leverer matter til oppgangene.

• Vedlikehold av garasjeporten utføres av Hörmann AS.

• Garasjevask utføres av TM Eiendomsservice AS.

- Rørleggeravtale med GK Norge AS.
- Nova Service AS leverer vaktmestertjenester.
- Rein Tek AS leverer vinterdrift som snømåking og strøing.
- P-Service AS kontrollerer parkering.
- Ås Eiendomsdrift AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
- R. Bergersen AS leverer nøkkelbrikker pr. i dag, men KXNG tar nok over også den biten.
- KXNG Lås og Sikring AS tar service på dørautomatikk og låssystem.
- Nabolagshuset Petersborg leier ut lokaler til styremøter.

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

#### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordningen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 12 514,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

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

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

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

#### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring  
Polisenr. 6623428

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 888 kvm (Eiertomt)

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

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Utsiktskvartalet på Ensjø. Den sentrale bydelen Ensjø, som likevel er tilbaketrukket fra Oslo sentrum er under full utvikling.

Tiedemannsbyen ligger høyt på Ensjø midt imellom det urbane det rolige. Her er det kort vei til alt, tilrettelagt for den med mye aktivitet, som samtidig ønsker å ha muligheten for å trekke seg tilbake. Ensjø er og har vært i stor utvikling de siste årene og har blitt et attraktivt bosted for alt fra unge i etableringsfasen til eldre som ønsker en enklere hverdag.

Fra leiligheten er det gangavstand til hyggelige Kampen, Lille Tøyen Hageby og det yrende utelivet på Grünerløkka. Det er også hyggelige grøntområder og lune parker rett i nærheten og flere skal utvikles. Dette gjør området et utmerket sted å bo og leve for hele familie. Samtidig har du rett i nærheten hyggelige grøntområder, lune parker, et mylder av tur- og sykkelstier, hvilebenker og aktivitetsplasser. Videre så er kort vei til treningssentrene SATS og Fresh Fitness.

Det er kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler som tar deg raskt til byens knutepunkter. Fra Ensjø T-banestasjon er det kun tre stopp til Oslo S.

## Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2021.

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

#### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):

Sigurd Hoels vei 96 - bruksendring av lokale til ubemannet treningssenter  
Saksnummer: 202508241

Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8  
Saksnummer: 202507134

Ensjøveien 12 D - bruksendring fra lager og kontor til treningssenter  
Saksnummer: 202509097

Ensjøveien 7 - riving av bebyggelse  
Saksnummer: 202510608

Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse  
Saksnummer: 202510604

Ensjøveien 4 A - etablering av tannlegeklinikk  
Saksnummer: 202511974

Ensjøveien 4 A - etablering av tannlegeklinikk  
Saksnummer: 202511974

Stålverkskroken 18 - 20 - Oppføring av boligbygg - Blokk C - Tidligere brukt adresse: Bertrand Narvesens vei 8  
Saksnummer: 202509359

Gladengveien 9A - forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal  
Saksnummer: 202523209

Pågående plansaker i området (utvalgte):

Saksnr: 202202903  
Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnr:202209626  
Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor

Saksnr: 202214130

Saken gjelder: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole

Saksnr: 202460006  
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grenservingen

For mer 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:

301/129/100/241:  
27.08.2012 - Dokumentnr: 693079 - Bestemmelse om veg  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Joh. H. Andresens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.  
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:100  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

22.02.2018 - Dokumentnr: 467242 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 241  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 46/17479

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

## Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## 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/boligsalg rapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, 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 salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

### Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

### Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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

Innbeforsikring 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 budforhøvelser 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](http://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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 dekningsalg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

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

Utlegg:

Utlegg er p.d.d estimert til kr. 24 050,-.

Samlet skal selger betale kr. 142 850,- 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 16. februar 2026

#### **Ansvarlig megler**

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 97498874

#### **Meglerforetaket**

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo  
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 913250575

#### **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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Sigurd Hoels vei 19

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 kalkkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 495 elever, 21 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b> 757 elever, 35 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Tøyen skole (1-7 kl.)</b> 351 elever, 17 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)</b> 386 elever, 27 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b> 616 elever, 46 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Etterstad videregående skole</b> 588 elever, 41 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>18 min</b> ⚡

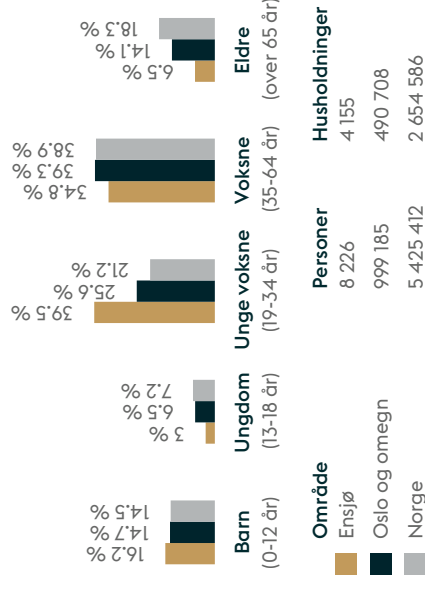
## Offentlig transport

🚏 <b>Ensjø T</b> Linje 5N, FB5B	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
🚏 <b>Ensjø</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
🚏 <b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
🚏 <b>Lakkegata skole</b> Linje 17	<b>19 min</b> ⚡ 1.6 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>8 min</b> 🚗 2.5 km

## Barnehager

<b>Petersborg barnehage (1-5 år)</b> 54 barn	<b>1 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Normannsløkka barnehage</b>	<b>2 min</b> ⚡
<b>Stålverkskroken barnehage (1-5...)</b> 80 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

🚶 Kampen park	6 min
🚶 Caltexløkka	8 min
🚶 Fresh Fitness Ensjø	4 min
🚶 SATS Kampen	11 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



# Sigurd Hoels vei 19 0655 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

BRA: 50 m<sup>2</sup>

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

4

 Supertakst

GNR: 129 BNR: 100 SNR: 241

Joakim Langbråten  
Bygningssakkyndig  
Fidens AS

joakim@fidens.no  
98846531

Sigurd Hoels vei 19  
0655 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39045>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på benkeplate.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet silikonefuge i dusjsone.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	Balkongens overflate er snødekt og ikke kontrollert.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereider	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.1.2026

Rapportdato  
15.1.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Svein Arne Lilleløyken, Elisabeth Bodin

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkelbefaring.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Joakim Langbråten  
Firma: Fidens AS  
Tittel: Bygningsakkyndig

Telefon: 98846531  
Epost: joakim@fidens.no  
Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sigurd Hoels vei 19, 0655 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 129 Bruksnr: 100 Festenr:  
Seksjonsnr: 241 Andelsnr: Leilighetsnr: H0501

Byggeår: 2019 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + bod/garasjekjeller. Heis adkomst. Malt alle overflater i 2026. Standard på leiligheten er etter byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,51m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,20m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

#### Byggemåte:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd- og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

#### Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2026 Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	45	45 Romfordeling: Entre, bad, soverom, bod, stue/kjøkken.	0	0	7
Kjellerbod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket Bod 213.  
Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg med el-billader. Merket 104.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
Balkongens overflate er snødekt og ikke kontrollert. Nordøst-vendt balkong på ca. 7m <sup>2</sup> med adkomst fra stue.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong når den er snøfri.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/innerdører/balkongdør fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Normal slitegrad iht. alder.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom, registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**6.4 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

TG2:

Fuktsvelling/hevelse i benkplate ved oppvaskkum.

Merknad: Eier har byttet fronter, men det er ikke riktig farge.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken fra byggeår og type Norema (opplyst fra eier).

Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Innredning med glatte fronter. Laminat benkplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Alterna. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Benkplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

**6.5 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Bod: 2,20m Bad: 2,20m Stue: 2,51m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue og entré.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2018.	

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avløpsrør fra byggeår.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør fra byggeår.	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Vannrør fra byggeår. Fordelerskap er plassert i himling i bad. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Stoppekran til bad er plassert i fordelerskap. Avstenging av vannet til kjøkken gjøres via automatisk vannstopper som er plassert i bod (opplyst via FDV-dokumentasjon).	

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod. Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
El-anlegg fra byggeår. Datert 07/01-2019, utført av Elektro Expertene AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
El-anlegg fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 07/01-2019, utført av Elektro Expertene AS.	
<p>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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).</p>	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

**Oppsummering av vannbåren varme**

**TG-1**

Ingen registrerte avvik på vannbåren varme på befaringstidspunktet.

## 6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

**Totalvurdering av varmesentral**

**TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad. Ikke mulig for adkomst til filter i leiligheten.

## 6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 10x10 og flis på vegger 20x20. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

<b>Beskrivelse</b>	
Servantskap med en bredde på ca 89cm. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Innfelt speil på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbled. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderoms-kabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.	

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

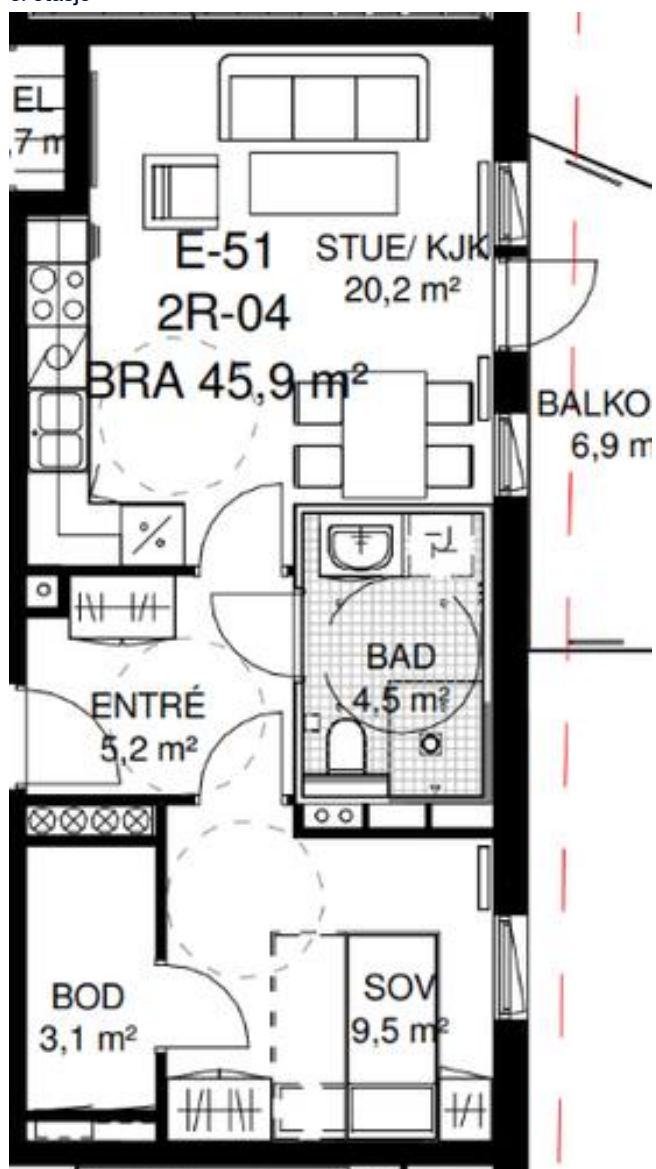
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

### Hovedbygg

5. etasje





## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

LILLELØKKEN, SVEIN ARNE	9578-5990-4-3267037	2026-01-15 08:35:50
Bodin, Elisabeth	9578-5999-4-1088456	2026-01-15 08:43:12



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato  
15. jan. 2026

Oppdragsnummer  
5-0014/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Sigurd Hoels vei 19, 0655 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik St. Hanshaugen
<b>Selgere</b> Svein Arne Lilleløkken, Elisabeth Bodin	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 9. april 2019	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Nei	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 6623428 Forsikret i: Tryg	

## Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rentokil Skadedyrkontroll har utført bekempelse av skjeggkre i oppgangen i Sigurd Hoels vei 19. Utført 4. februar 2025

---

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Plantegning og salgsoppgave fra Skanska 2017/2019

---

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 endringer 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: 5-0014/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Bodin, Elisabeth**

Dato

**2026-01-15**

Navn

**LILLELØKKEN, SVEIN ARNE**

Dato

**2026-01-15**

Identifikasjon


 **bankID** Bodin, Elisabeth

Identifikasjon

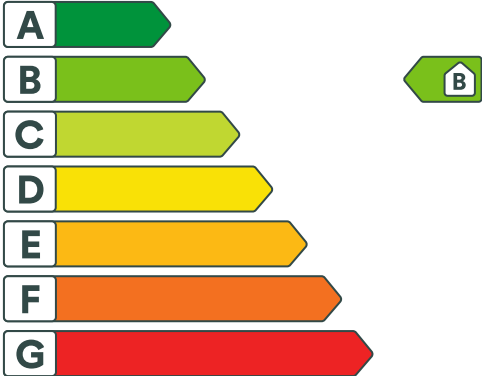
 **bankID** LILLELØKKEN, SVEIN ARNE




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




Adresse <b>Sigurd Hoels vei 19, 0655 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>16.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-246975</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300539401</b>
Gårdsnummer <b>129</b>	Bruksnummer <b>100</b>
Seksjonsnummer <b>241</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0501</b>






## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2019</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>6</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**89,37 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>89,37 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>5 313 kWh</b>
--	--



## Sigurd Hoels vei 19, 0655 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Parken Eiendomsmegling AS  
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto  
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO  
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0014/26 .

Vår ref.: 7863-1-241

Dato: 14.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie  
Organisasjonsnr: 820721802  
Seksjonseier: Lilleløkken, Svein Arne  
Medeier: Bodin, Elisabeth  
Leilighetsnummer: 241  
Adresse: Sigurd Hoels Vei 19, 0655 OSLO  
Seksjonsnummer: 241  
Gnr. 129  
Bnr. 100

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6623428.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, 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.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 160,40,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	455,00	
Vedlikeholdsfond	230,00	
Felleskost bolig	2 276,40	
Bredbånd	199,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	275,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	12 514,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: [camilla.skui@obos.no](mailto:camilla.skui@obos.no) eller telefon: 22 86 82 39.

**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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Cato Olsen, e-post: [utsiktskvartalet@styrommet.no](mailto:utsiktskvartalet@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto: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

## Ordensregler for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

vedtatt på ordinært årsmøte 30. mars 2023

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

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

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

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

## VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

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

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av:

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

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

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

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

### **1-3 Sameiebrøk**

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2 Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
4. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
5. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Endring av

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

6. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
7. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
8. Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

### **3-2 Særregler om fellesarealet**

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

#### **1. Boligseksjonenes særrett:**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.
- Felles takterrasser
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

### **2. Næringsseksjon 1 sin særrett:**

Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

### **3. Næringsseksjon 253 (barnehagen) sin særrett:**

Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.
- Utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid.

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

### **4. Næringsseksjon 1 og 253 sin særrett**

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

### **3-3 Fasader**

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

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

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

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

## **4 Garasjeanlegg**

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

## **Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie**

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

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

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

### **5 Boder**

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

## **6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - Inventar
  - utstyr, som toalett, badekar og vasker
  - apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - skap, benker, innvendige dører med karmen
  - listverk, skillevegger, tapet
  - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - vegg-, gulv- og himlingsplater
  - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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 hærværk.
8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor av disse, plikter seksjonseieren å sørge for umiddelbare tiltak for å bekjempe spredning. Styret skal informere berørte naboer om eventuelle skadedyrsaker.
10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

1. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.
2. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Dette innebærer også rekkverk og skillevegger på veranda/terrasse.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
7. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiets representant. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

## **7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **7-1 Felleskostnader**

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
3. Kostnader til bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.
4. Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
5. Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jmfør punkt 3-2, herunder boliginn ganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk.
6. Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jmfør punkt 3-2, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.
7. Næringsseksjon snr. 1 og snr. 253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. punkt 3-2-4. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen tar hånd om og betaler alene gebyrer og kostnader i henhold til deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering. Avfallshenting, tilgjengelighet og andre praktiske forhold må samordnes mellom de to seksjonseiere.

## **Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie**

8. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal og port inn til garasjen.
9. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
10. Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **7-2 Betaling av felleskostnader**

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

### **7-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

### **8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **9 Styret og dets vedtak**

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

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
4. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.
5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke 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 fratruke.

### **9-2 Styremøter**

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **9-3 Styrets oppgaver**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

### **9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-5 Inhabilitet**

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

### **9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

## **10 Årsmøtet**

### **10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Innkalling til årsmøte**

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

### **10-4 Saker årsmøtet skal behandle**

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c. velge styremedlemmer
  - d. behandle vederlag til styret
3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **10-6 Møteledelse og protokoll**

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
3. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonsseiere som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
  - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
  - h. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - i. endring av vedtektene
3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

### **10-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **11-1 Forretningsfører**

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

### **11-2 Regnskap og revisjon**

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

### **11-3 Forsikring**

1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, skadedyrsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
2. Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **12 Ordensregler**

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

## **13 Diverse opplysninger**

### **13-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **13-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **13-3 Endringer i vedtektene**

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

### **13-4 Generelle plikter**

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

## **VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie**

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

### **1 Navn**

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

### **2 Hva sameiet omfatter**

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

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

### **3 Formål**

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

### **4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

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

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

### **5 Rettslige disposisjoner over sameieandel**

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

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

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

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

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

### **6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

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

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

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

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

### **7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

#### **7.1 Salg og annet eierskifte**

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

#### **7.2 Utleie av p-plass**

Plassene kan leies ut sammen med eierseksjon eller Nabolagshuset Petersborg, eller til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller Nabolagshuset Petersborg.

#### **7.3 Strøm**

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

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

#### **7.4 Mislighold**

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

## **8 Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

### **9 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

### **10 Styret**

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

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

### **11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

### **12 Ordensregler**

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

### **13 Vedlikehold**

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

### **14 Felleskostnader og regnskap**

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

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

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

### **15 Ansvar utad**

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

## VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

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

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

Sameiet består av:

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

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

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

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

### **1-3 Sameiebrøk**

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2 Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
4. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
5. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## **3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Endring av

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

6. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
7. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
8. Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

### **3-2 Særregler om fellesarealet**

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

#### **1. Boligseksjonenes særrett:**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.
- Felles takterrasser
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

### **2. Næringsseksjon 1 sin særrett:**

Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

### **3. Næringsseksjon 253 (barnehagen) sin særrett:**

Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.
- Utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid.

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

### **4. Næringsseksjon 1 og 253 sin særrett**

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

### **3-3 Fasader**

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

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

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

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

## **4 Garasjeanlegg**

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

## **Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie**

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

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

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

### **5 Boder**

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

## **6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - Inventar
  - utstyr, som toalett, badekar og vasker
  - apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - skap, benker, innvendige dører med karmen
  - listverk, skillevegger, tapet
  - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - vegg-, gulv- og himlingsplater
  - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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 hærværk.
8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor av disse, plikter seksjonseieren å sørge for umiddelbare tiltak for å bekjempe spredning. Styret skal informere berørte naboer om eventuelle skadedyrsaker.
10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

1. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.
2. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
3. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Dette innebærer også rekkverk og skillevegger på veranda/terrasse.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
7. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiets representant. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

## **7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **7-1 Felleskostnader**

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
3. Kostnader til bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.
4. Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
5. Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jmfør punkt 3-2, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk.
6. Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jmfør punkt 3-2, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.
7. Næringsseksjon snr. 1 og snr. 253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. punkt 3-2-4. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen tar hånd om og betaler alene gebyrer og kostnader i henhold til deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering. Avfallshenting, tilgjengelighet og andre praktiske forhold må samordnes mellom de to seksjonseiere.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

8. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal og port inn til garasjen.
9. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
10. Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **7-2 Betaling av felleskostnader**

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

### **7-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

### **8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **9 Styret og dets vedtak**

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

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
4. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.
5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **9-2 Styremøter**

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **9-3 Styrets oppgaver**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

### **9-4 Styrets beslutningsmyndighet**

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-5 Inhabilitet**

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

### **9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

## **10 Årsmøtet**

### **10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Innkalling til årsmøte**

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

### **10-4 Saker årsmøtet skal behandle**

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c. velge styremedlemmer
  - d. behandle vederlag til styret
3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **10-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **10-6 Møteledelse og protokoll**

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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

2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
3. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonsseiere som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
  - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
  - h. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - i. endring av vedtektene
3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie***

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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

### **10-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **11-1 Forretningsfører**

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

### **11-2 Regnskap og revisjon**

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

### **11-3 Forsikring**

1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, skadedyrsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
2. Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **12 Ordensregler**

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

## **13 Diverse opplysninger**

### **13-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **13-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **13-3 Endringer i vedtektene**

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

### **13-4 Generelle plikter**

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

## **VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie**

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

### **1 Navn**

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

### **2 Hva sameiet omfatter**

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

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

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom.

### **3 Formål**

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

### **4 Fysisk bruk av sameiets eiendom**

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

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

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

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

### **5 Rettslige disposisjoner over sameieandel**

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

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

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

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

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

### **6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

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

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

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

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

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

## **Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie**

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

### **7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

#### **7.1 Salg og annet eierskifte**

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

#### **7.2 Utleie av p-plass**

Plassene kan leies ut sammen med eierseksjon eller Nabolagshuset Petersborg, eller til andre seksjonseiere i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet eierseksjonssameie eller Nabolagshuset Petersborg.

#### **7.3 Strøm**

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

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

#### **7.4 Mislighold**

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

### **8 Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

### **9 Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

### **10 Styret**

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

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

### **11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

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

## ***Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie***

### **12 Ordensregler**

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

### **13 Vedlikehold**

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

### **14 Felleskostnader og regnskap**

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

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

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

### **15 Ansvar utad**

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7863

TIEDEMANSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Camilla Skui velges.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2024 med regnskap.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 488 000 kr

---

Sak 7

## Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger

Forslag fremmet av:

Hanna Sesselja Svare Mikalsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Nytt punkt, 3 h.

«Røyking på takterrassen, på balkonger, ved inngangsdører til byggene og ut fra vinduer er ikke tillatt.»

Begrunnelse:

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 8

## Betalingsløsning for bom til bakgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Kostnaden vil kunne tas over driftsbudsjettet og påvirker ikke felleskostnadene.

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Nåværende styre ønsker å fortsette i neste periode.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Olsen

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Almir Maksumic
  - Even Haraldstad
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cato Olsen
Styremedlem	Even Haraldstad
Styremedlem	Almir Maksumic

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Sameiet består av 254 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129      100

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er PWC.

## **Styrets arbeid**

### **Møteledelse**

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

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

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

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

### **Administrasjon**

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

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

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

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

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

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

### **Oppfølging på service- og driftsavtaler**

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

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene.

Det er utført:

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

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

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

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

#### **Informasjon og samhandling med beboere**

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

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

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

#### **HMS og brannvern**

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

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

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

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

Følgende HMS tiltak er ivaretatt i denne perioden:

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

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

### **Aktuelle saker som styret har arbeidet med**

- **Oppgradering av ladeanlegget i garasjen** – Den desidert mest tidkrevende oppgaven for styret det siste året har vært oppgraderingen av ladeanlegget i garasjen. I korte trekk var styret nødt til å tilby infrastruktur for lading til dem som ikke hadde dette fra før. Siden eksisterende anlegg var gått ut av produksjon var ikke en utvidelse av dette et alternativ. Løsningen ble derfor å oppgradere hele anlegget fra 2016-teknologi til 2025-teknologi. Dette skapte naturlig nok noe misnøye blant dem som hadde ladere fra før, men alt i alt setter styret pris på eiernes forståelse for at vi ikke hadde andre muligheter. Oslo kommune støttet også prosjektet ved å dekke 50% av kostnadene knyttet til ny infrastruktur. Støttebeløpet ble 810.000 kr.
- **Vannmåler** – Styret har sørget for at en vannmåler har blitt etablert på hovedinntaket for vann i sameiet. Kommunen tar vanligvis betalt for vann etter bebygd areal. Vi har relativt store fellesområder, som gjør at vi mistenkte at vår regning var mye høyere enn nødvendig. På sikt skal også alle leiligheter få individuelle vannmålere også for kaldtvann, slik at alt fordeles etter faktisk bruk.
- **Reklamasjoner** på fellesområder – Styret har reklamert på feil og mangler til utbygger. Det jobbes kontinuerlig med både oppfølging og purring på status av reklamasjonen hvor utbedring ikke er gjennomført. Vi har gjennomført en rekke befaringer med takstmann for å dokumentere reklamasjonene. En rekke reklamasjoner er utbedret på bakgrunn av dette, men Skanska har dessverre også avvist en rekke ting. Vår advokat har stevnet Skanska for å komme videre i saken.
- **Forsikringssaker** – Sameiet har hatt seks registrerte forsikringssaker av ulike omfang, fra vannlekkasjer til hærverk i boder. Det påløper en egenandel i forsikringssakene, denne blir satt av forsikringsselskapet i forhold til sakens omfang og karakter. Den enkelte seksjonseier skal som hovedregel selv dekke egenandelen ved skade i egen boenhet, samt i de tilfeller seksjonseier har brutt vedlikeholdsplikten eller på annen måte forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boenheter.
- **Sanering av skjeggkre** – Det har blitt observert skjeggkre i både nr. 11 og 19 det siste året, og forsikringsselskapet har derfor utført bekjempelse vinteren 2025.
- **Kontainere** for blandet avfall – Hver vår blir det utplassert containere for blandet avfall. Dette vil på forhånd bli varslet på Vibbo. Våren 2024 ble det utplassert containere for blandet avfall. Dessverre fulgte en del av beboerne ikke instruksjonene for hva som kunne legges i containerne, og sameiet endte derfor opp med en høyere regning for avfallshåndtering.  
  
Styret hadde en tilsvarende utplassering i mai 2025, men det samme skjedde i år. Vi må betale mange titalls tusen i ekstra gebyrer, og det gjør at vi neste vår vil ta en avstemming på Vibbo om vi faktisk skal fortsette med slike containere – ettersom regningen blir så utrolig høy.
- **Sykkeloppydding** – Våren 2025 ble det gjennomført en opprydding i eierløse sykler i sykkelrom og bakgård. Dette resulterte i drøyt 15 sykler som ble donert til ER:sykkel – et gjenbruksverksted for sykler.
- **Forskjøning i bakgården** – Vår gartner Bendik har også i denne perioden jobbet for å få bakgården og takterrassene blomstrende og fin.
- **Klagesaker husordensregler** - Styret har mottatt en rekke klager på beboere som har vansker med å overholde husordensreglene. Klagen refererer seg til husbråk, støy og festbråk fra naboleiligheter, feilparkering i garasjen, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid,

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

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

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

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

#### **Tjenesteleveranser til sameiet**

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



Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 5 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. 12 av 20 7003 Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie.pdf



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## **Kommentarer til årsregnskapet for 2024**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering av vedlikeholdsfond fra juni 2024.

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

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

## Kommentarer til budsjett for 2025

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE**  
**ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863**

**RESULTATREGNSKAP**

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

**TIEDEMANNBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE**  
**ORG.NR. 820 721 802, KUNDENR. 7863**

**BALANSE**

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

Oslo, 17.03.2025

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Cato Olsen

Almir Maksumic

Even Haraldstad

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	158
Viderefakturert kostnader fra tidligere år	9 039
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 196</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-66 411
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-66 411</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 471 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 145, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 688
Stand AS	-16 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 563</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 816 603
Renovasjonsavgift	-967 538
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 784 140</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-575 451
Fjernvarme	-698 190
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 273 641</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bank	95 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 792
Andre renteinntekter	76
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>97 746</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-237
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-237</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-509 778
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-509 778</b>

**KOSTNADER**

Techem	88 348
Fjernvarme	563 595
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>651 943</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>142 165</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-4 381
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 381</b>

**NOTE: 17****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

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

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

## Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

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

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

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

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7863 Selskapsnavn: TIEDEMANNSEBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 820721802

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anda Blay velges.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anda Blay fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Mohammad Yassin foreslått

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 488 000 kr

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall

## 7. Forbud mot røyking på fellesområder og balkonger

Fremmet av: Hanna Sesselja Svare Mikalsen

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

Nytt punkt, 3 h.

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

Begrunnelse:

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

### Forslag til vedtak:

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

## 8. Betalingsløsning for bom til bakgård

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

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

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

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


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

Kostnaden vil kunne tas over driftsbudsjettet og påvirker ikke felleskostnadene.

Følgende forslag var til avstemning:


**Forslag til vedtak 1:**

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

 Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Styret skal utrede kostnad for fartsdumper i bakgården for å redusere trafikk og hastighet i bakgården

 Vedtatt. Forslag 2 ble vedtatt med 21 stemmer for

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Nåværende styre ønsker å fortsette i neste periode.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Cato Olsen

Følgende stilte til valg:

Cato Olsen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Almir Maksumic

Mohammad Yassin

Følgende stilte til valg:

Almir Maksumic

Mohammad Yassin

### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Einar Olav Sørå

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

Følgende stilte til valg:

Einar Olav Sørå



TAG ARKITEKTER AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

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

Adresse: SIGURD HOELS VEI 1 Eiendom: 129/100/0/0  
Tiltakshaver: TIEDEMANNBYEN DA Søker: TAG ARKITEKTER AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 1

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

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509618			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A_PL_X_002	19.10.2015	11/16
Landskapsplan	PO1	04.11.2015	11/17
Landskapsplan - nedre del		04.11.2015	11/18
Høyde- og overvannsplan	PO3	04.11.2015	11/19
Snitt landskap	SO1	04.11.2015	11/20
Gateløp langs Sigurd Hoels vei	O02	19.10.2015	11/22
Plan 2 etasje	E-11	19.10.2015	11/25
Plan 3 etasje	E-12	19.10.2015	11/26
Plan 4 etasje	E-13	19.10.2015	11/27



Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

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

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

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

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

## Andre forhold

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Thea Augustson - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

TIEDEMANNBYEN DA, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO







## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



## S-4420

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

**Vedtaksdato:** 17.12.2008

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200601213](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200601213

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

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

### § 1. Avgrensning

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

### § 2. Formål

Området reguleres til:

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

### § 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Grad av utnyttning og fordeling av formål

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

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

#### 3.2 Plassering og høyder

Bebbyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller(e), tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer. Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage inntil 1,2 meter utenfor byggegrenser/byggelinjer/grenser mellom ulike høyder. Over offentlige trafikkområder tillates balkonger å krage ut fra 2. etasje og oppover, og da med maksimal dybde på 1,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje. Det skal da være fri høyde på 3,5 meter under balkonger. Øvrige steder tillates balkonger og karnapper å krage inntil 1,8 meter utenfor byggegrense/byggelinje/ grenser mellom høyder og fasade. Under utkragete balkonger skal det da minimum være 3 meters fri høyde til terreng. Det tillates ikke balkonger eller andre bygningsdeler kraget ut over friområder.

Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

Rekkverk, levegger, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Trapperom og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Taket skal utformes slik at eksponering av møblering, installasjoner og lignende begrenses mest mulig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

#### 3.3 Avkjørsler

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

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

### 3.4 Parkering

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

### 3.5 Utomhusplan/takplan

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

### 3.6 Overvannshåndtering

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

### 3.7 Uteoppholdsareal

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

### 3.8 Leilighetsfordeling

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

### 3.9 Utforming

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

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

### 3.10 Forurensning

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

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

§ 4. Felt A: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.

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

§ 5. Felt B: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage), bevertning.

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

§ 6. Felt C: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.

Maksimalt bruksareal er BRA = 18 350 m<sup>2</sup>. Det skal være minimum 18 meters avstand mellom lamellene mot Vestre parkdrag, regnet fra dominerende fasadeliv. Det skal etableres et portrom mellom offentlig gatetun i nordøst (Felt GT3) og boligens gårdsrom. Portrommet skal ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter. Bebyggelse inntil felt FR2 skal ha en utforming som sikrer et avklart forhold mellom park og bygning når det gjelder atkomst, privat uteareal og offentlig areal.

§ 7. Felt D: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning.

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

§ 8. Felt E: Byggeområde for boliger.

Maksimalt bruksareal er BRA = 16 100 m<sup>2</sup>. Det skal etableres et portrom eller en passasje mellom gatetun i sørvest (Felt GT3) og boligens gårdsrom og et portrom mellom offentlig trafikkområde (snuplass) og Vestre parkdrag i øst. Portrom og passasje skal hver ha en bredde på minimum 5 meter og en høyde på minimum 5 meter.

§ 9. Felt F: Byggeområde for boliger.

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

§ 10. Felt G: Byggeområde for boliger, lager.

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

§ 11. Felt H: Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål(barnehage)

Maksimalt bruksareal er  $BRA = 750\text{ m}^2$ . Byggegrense er lik formålsgrense. Det skal etableres et minste uteoppholdsareal på  $1200\text{ m}^2$  MUA. Deler av minste uteoppholdsareal kan ligge på tak hvis dette ivaretas med tilfredsstillende sikkerhet. Det redegjøres for dette ved søknad om tiltak.

§ 12. Offentlige trafikkområder: vei, fortau, plass, gatetun, annet veiareal, sykkelfelt

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

§ 13. Friområder: park (felt FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6 og FR7), turvei

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

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

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

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

Utforming skal fremgå av en byggeplan som innsendes sammen med rammesøknaden.

Felles avkjørsel, felt FA1, skal være felles for gnr/bnr 128/31, 128/32 og 128/33 (felt B) og senere utskilte parseller av disse. Annen fellesareal, felt FA2, skal være felles for felt G og H. FA2 skal opparbeides som kjørbær gangvei for nødvendig tilbringertransport. Felles avkjørsel, felt FA3, skal være felles for felt G og eiendommen Gladengenveien 12, gnr. 129, bnr. 32, og senere utskilte parseller av disse. I felt FA3 tillates konstruksjoner med rampe ned til tunnel under felt FR6 frem til felt G. Utformingen skal ta hensyn til og tilpasses åpen bekk gjennom felt FR6.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

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

16.2 Atkomstgater

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

16.3 Tverrforbindelse FR 5

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

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken, Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

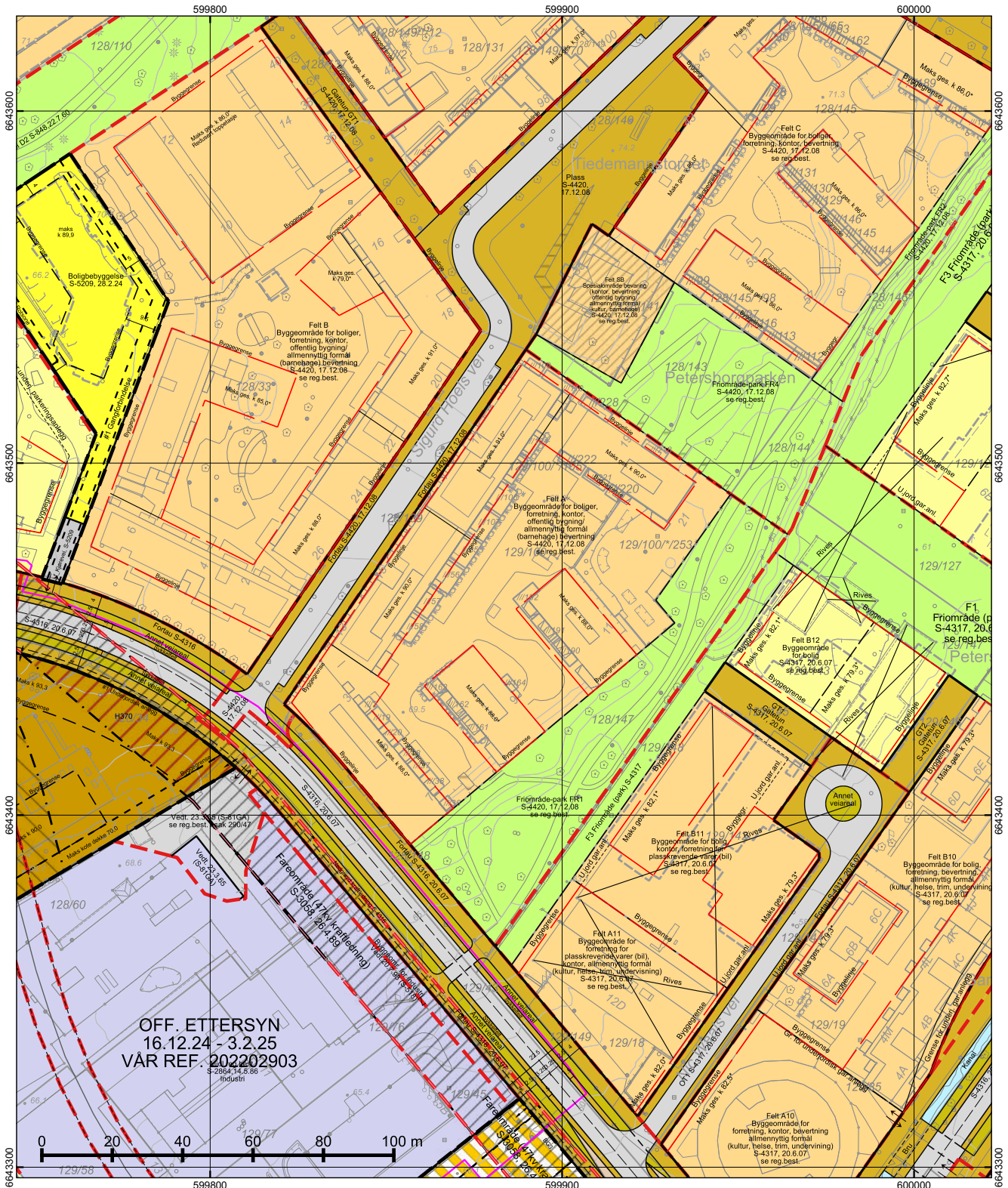
- Vestre parkdrag (felt FR1, 2 og 3), med tillegg av del av Vestre parkdrag regulert i reguleringsplan for Gladengenveien 10 med flere.
- Tiedemannsparken.
- Vestre bekkedrag sør med Hovinbekken (felt FR6), med tillegg av del av Vestre bekkedrag i forlengelsen av FR6 til turvei D2.
- Resterende del av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

16.6 Oppgradering av turvei D2

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


16.7 Trinnvis utbygging

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

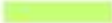





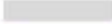

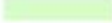



















































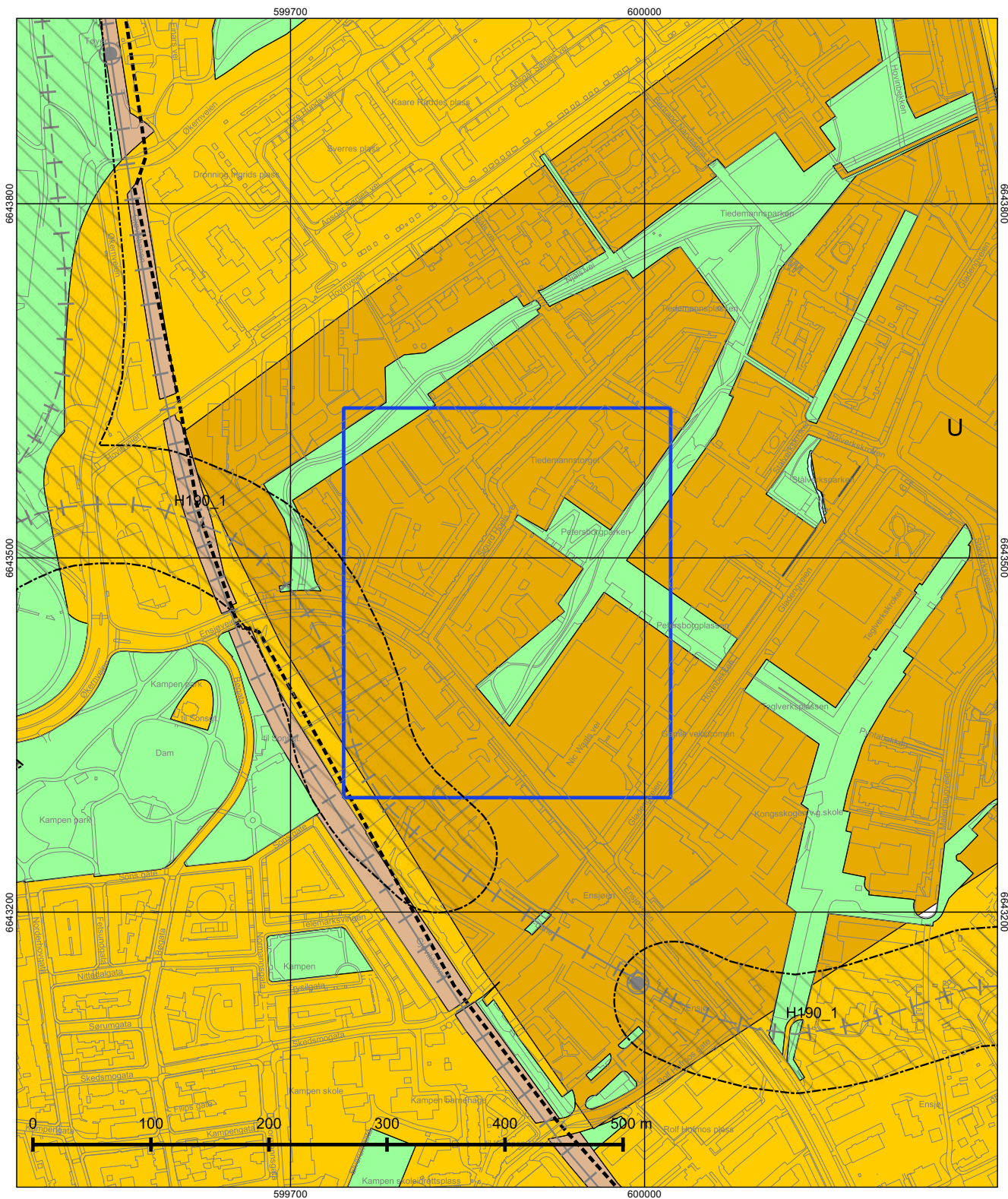
OFF. ETTERSYN  
16.12.24 - 3.2.25  
VÅR REF. 202202903

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 07.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikálnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 148276/ 86520386</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Sigurd Hoels vei 15</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 129/100</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		56 - Underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	78 - Forhage		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	111 - Garasje i boligområde		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	140 - Bolig/forr./kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	141 - Forr./kontor/offentlig		913 - Formålvavgrensning
	144 - Forr./bolig		925 - Gesimslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		Formålgrense
	312 - Fortau		Foreløpig plan
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Piangrense (gammel lov)
	316 - Gatetun/gågate		Piangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	452 - Lek/opphold/sport		
			RpRegulertHøyde
	1110 - Boligbebyggelse		Grense for bebyggelse
	1130 - Sentrumsformål		Byggegrense
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
			Bygning som forutsettes revet
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Byggegrense
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	RpBestemmelseOmråde		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpSikringSone		Avkjørsel
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.10.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr.: 148276/86520386  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

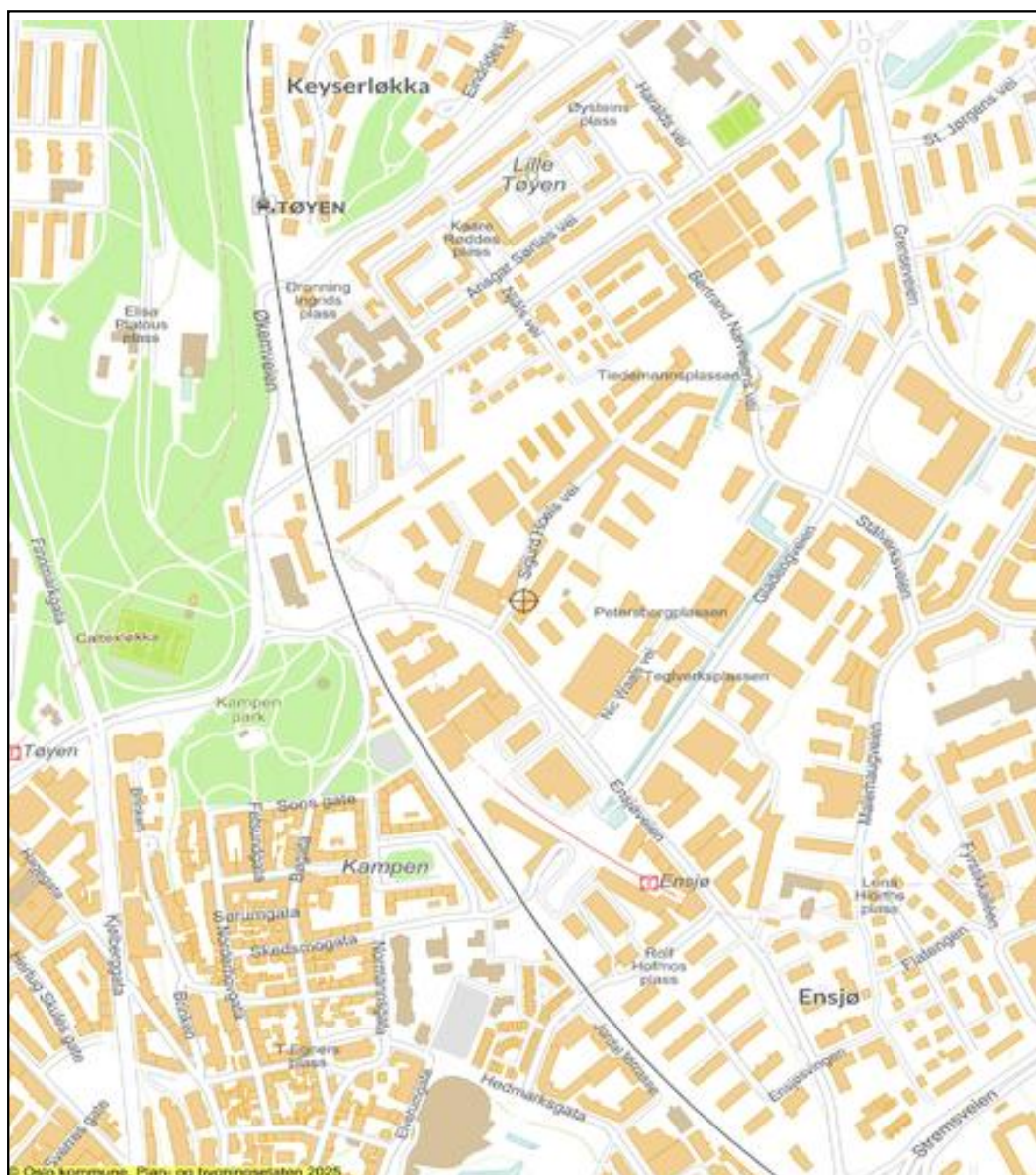
# Oversiktskart

Adr.: Sigurd Hoels vei 15

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 129 / 100

Skolekrets (2020/2021): Hasle



Dato: 07.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto  
SIGURD HOELS VEI 15

Dato: 07.10.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86520386  
8796988

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 100

---

Vi viser til bestilling av 20251007 for SIGURD HOELS VEI 15.

### **GNR. 129 BNR. 100**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.2018.

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

**8628.8 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 31 teiger.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

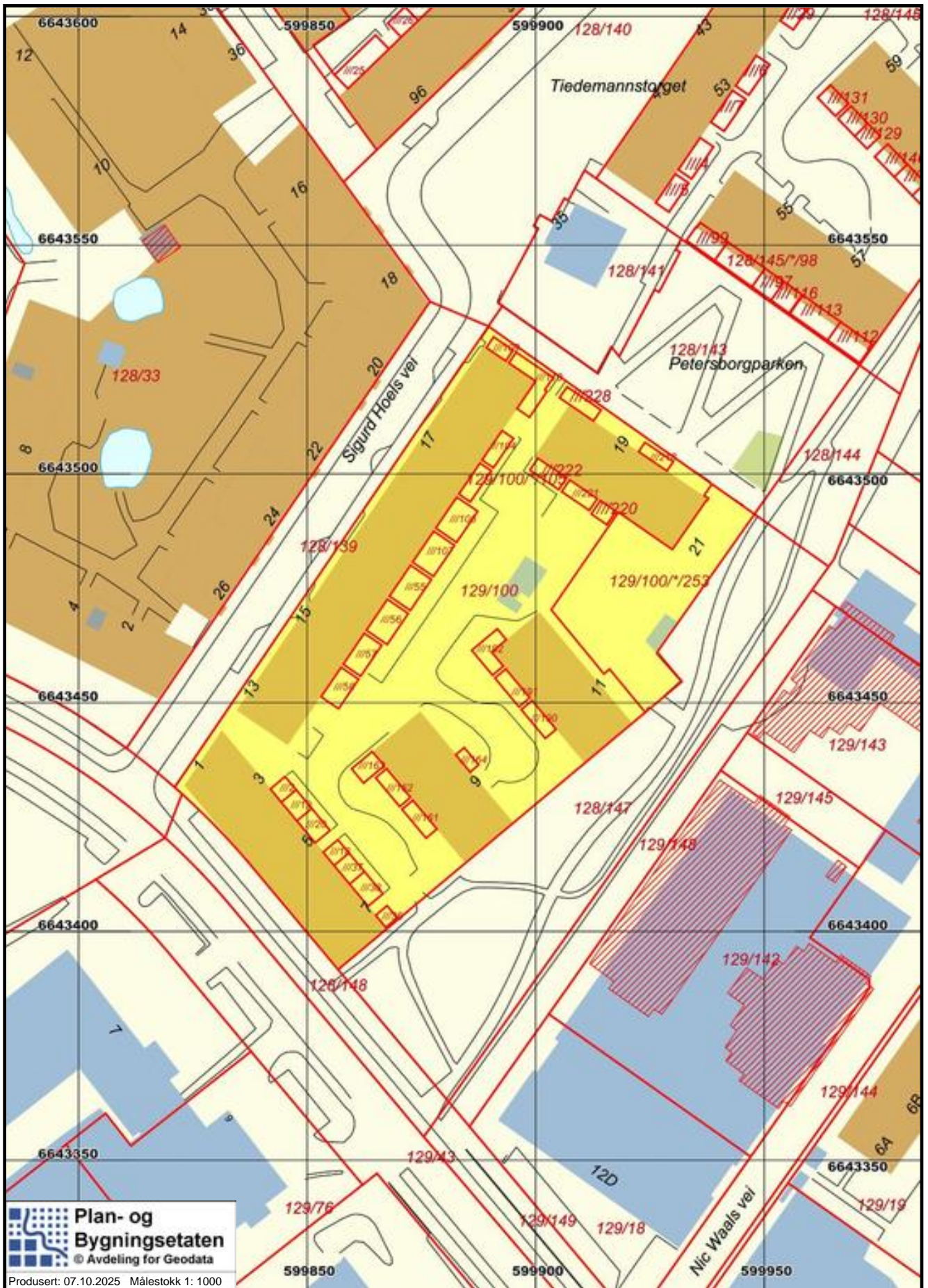
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo  
m.hannestad@nordvikbolig.no  
**480 22 111**



## 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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sigurd Hoels vei 19 0655 OSLO  
Matrikkel: Gnr 129, bnr 100, snr 241 (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





## 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.

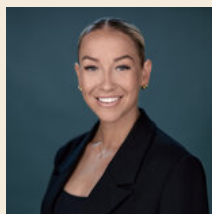
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Maria Valentinsen Løken**

Eiendomsmegler / Partner  
Parken Eiendomsmegling AS  
m.loken@nordvikbolig.no  
974 98 874