PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

# SIGURD HOELS VEI 75

# Vedlegg

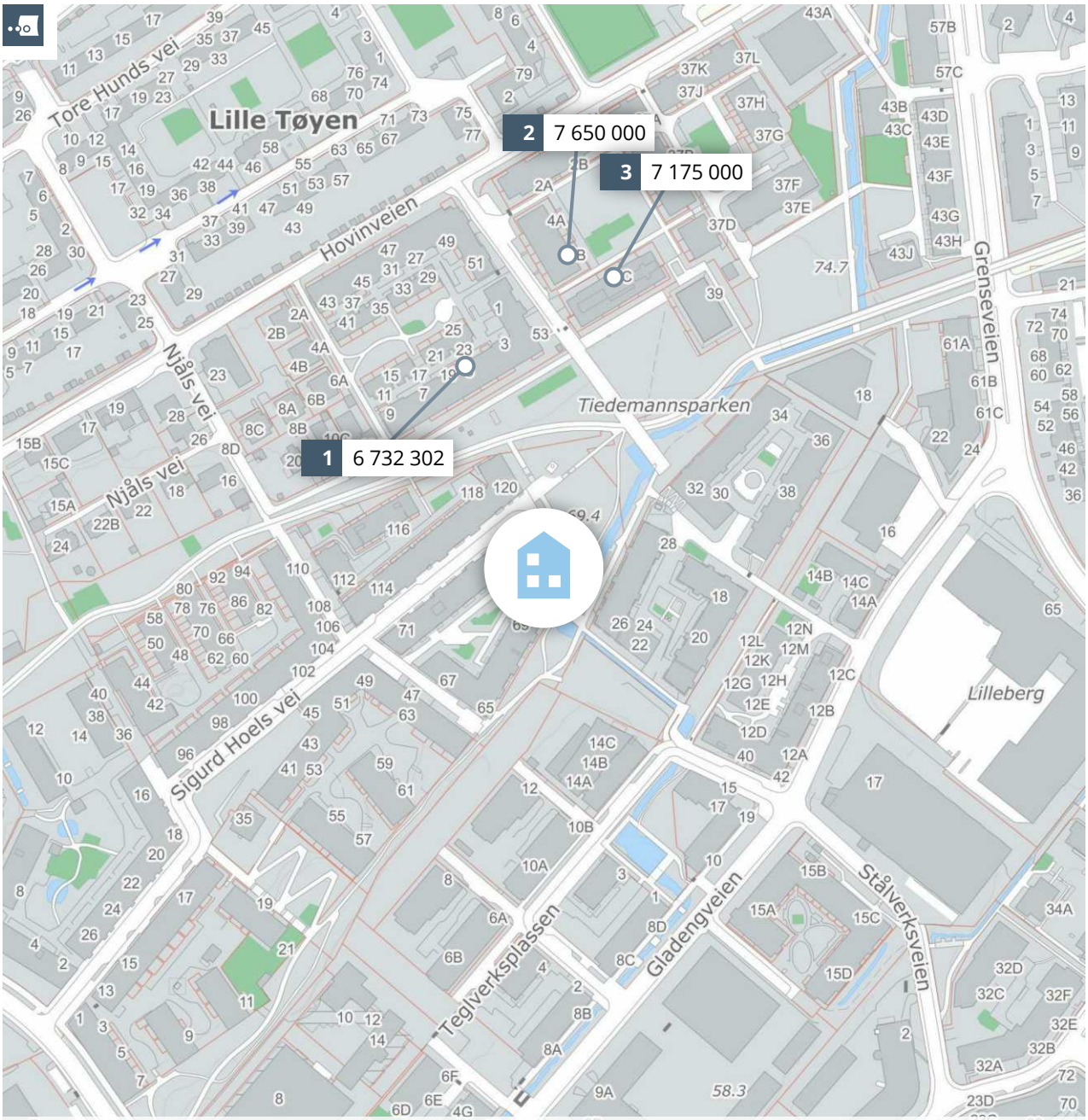
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# SIGURD HOELS VEI 75

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sigurd Hoels vei 75, 0655 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 128 BNR 4 FNR 0 SNR 109 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

# 6 950 000

| - | 6 950 000 | 99 286 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 70 m² | 5 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2019 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 402 |
| Formue | 12 870 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bertrand Narvesens vei 5<br>59 m² 2008 2. etg 2 sov | 12.01.2026 | 6 500 000 | **6 650 000** | 82 302 | 6 732 302 | **114 107** |
| 2 | Bertrand Narvesens vei 4 B<br>78 m² 2013 1. etg 2 sov | 07.01.2026 | 7 690 000 | **7 650 000** | 0 | 7 650 000 | **98 077** |
| 3 | Bertrand Narvesens vei 4 C<br>72 m² 2013 1. etg 2 sov | 14.01.2026 | 6 800 000 | **7 175 000** | 0 | 7 175 000 | **99 653** |

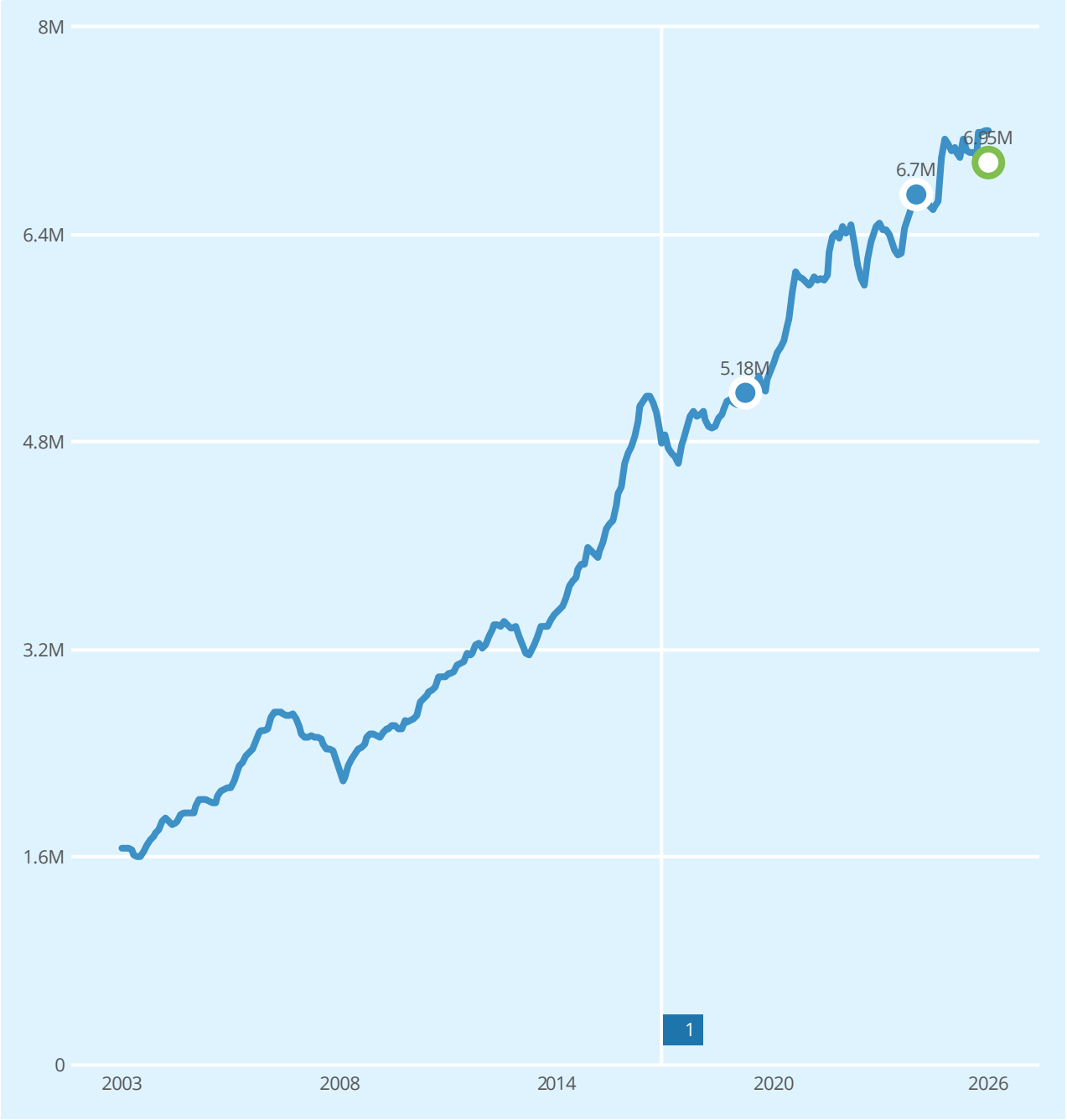
E-takst

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.05.2024 | 28.05.2024 | 01.09.2024 | 6 490 000 | 6 700 000 | 0 | 6 700 000 |
| 26.02.2019 | | 22.10.2019 | 4 915 000 | 5 180 000 | 0 | 5 180 000 |

## Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

25
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
**7 994 000** Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

## Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

46
leiligheter solgt

7.0M
**6 940 000** Salgspris i snitt
**6 868 000** Prisantydning i snitt
6.8M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 1.4% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**112 796** Ensjø nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**107 512** Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

**99 286** Sigurd Hoels vei 75
Totalpris 6 950 000

# Tilstandsrapport

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

Selveierleilighet

Sigurd Hoels vei 75 , 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 4, snr. 109

**Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 70 m²**



**Befaringsdato:** 08.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1369 **Referansenummer:** QK1993

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

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

# Takstkonsulent1 AS

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

**Rapportansvarlig**



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt markterrasse på ca. 11 m². Gulv med betongheller. Rekkverk/blomsterkasser i trekonstruksjoner. Utgang fra soverom.

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført med betong/stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater og malte betongelementer, innfelte downlights i entréen. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad ved entré: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Bad ved soverom: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Splashplate e.l. på vegg over benkeplate. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badene.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Selveierleilighet**

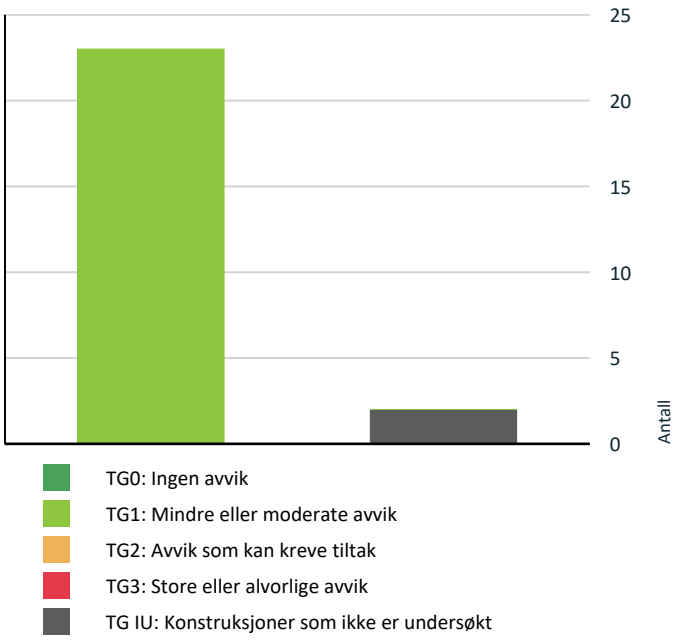
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > bad ved soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2018.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod. 2018.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sydvendt markterrasse på ca. 11 m². Gulv med betongheller. Rekkverk/blomsterkasser i trekonstruksjoner. Utgang fra soverom.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført med betong/stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Himling med malte plater og malte betongelementer, innfelte downlights i entréen. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,50 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av betong.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innerdør med glassfelt. Innerdører med 3-speil.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badene.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

### 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

### 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.



### 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

## 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter. Det er foretatt begrenset besiktigelse via luke, uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys i underkant. Splashplate e.l. på vegg over benkeplate. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

- Eier opplyser at det er skiftet filter hver 6. mnd. Det er utført rens av ventilasjonsanlegget.

## TG IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Sentralt varmtvannsberedning.

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

Sikringsskap er plassert i bod.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019 Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Ukjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på bytte av termostat til gulvvarme på bad. Hva tidligere eiere har gjort er ukjent.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**






# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

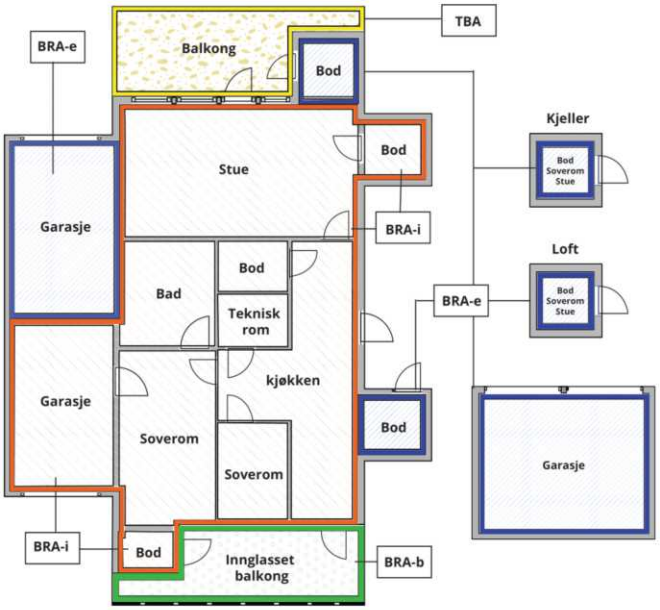
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 70 | | | 70 | 11 |
| Kjeller | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **70** | **7** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **77** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, bad ved entré, bad ved soverom, bod, 2 soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7 m².

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.4.2026 | Ole-Christian Eng | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 128 | 4 | | 109 | 4973.4 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sigurd Hoels vei 75

**Hjemmelshaver**
Espen Spro Johansen og Randi Hansgård Gjelsvik

| Boligselskap | Eierandel | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| Tiedemannsfabrikken 2 Sameie | 70 / 13153 | 923094180 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 30.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154260050 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Espen Spro Johansen | Randi Hansgård Gjelsvik |

| Gateadresse |
| --- |
| Sigurd Hoels vei 75 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0655 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260050

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skifte av termostat. |
| Arbeid utført av | Boligelektrikerne |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Service på ventilasjonsanlegg og kanalrens. |
| Arbeid utført av | Energima Boligservice AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Den befinner seg i felles garasjeanlegg tilknyttet vår parkeringsflåte. |

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260050

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Vi har selv satt opp rekkverk og blomsterkasser på terrassen. |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260050

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260050

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Espen Spro Johansen | aeca478b0f88e5d362f4c44cc829b647dc487e0b | 10.04.2026 10:58:15 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Randi Gjelsvik | 45a23b94e546782cef21a892906e2936b5f957ec | 10.04.2026 10:54:46 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 154260050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiedemannsfabrikken 2 Sameie | | Vår ref.: | 1879/109 | Fødselsdato eier: | 08.02.1995 |
| Sigurd Hoels vei 75 | | Type: | Boligsameie | Fødselsdato medeier: | 11.03.1994 |
| 0655 OSLO | | Eiere: | Randi Gjelsvik, Espen Spro Johansen | | |
| Organisasjonsnr: | 923 094 180 | Seksjonsnr: | 109 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 402

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Akonto fjernvarme | 340 |
| | Felleskostnader | 2 360 |
| Tilleggsytelser: | Bredbånd | 184 |
| Objekt: | Garasjeplass nr. 63 ( 18791 - 63 ) | 518 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Jørn-Oddvar Bjerke |
| Adresse: | Sigurd Hoels vei 65 |
| Postnr/-sted: | 0655 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 93403074 |
| E-post: | jorn.bjerke@outlook.com |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 516 |
| Annen formue: | 12 870 | Utgifter: | 0 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 109 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2019 | | |
| Gårds/bruksnr: | 128/4 - seksjon:109 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 4973.4 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Tryg Forsikring | Polisenr: | 8653000 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme |
| Heis: | Ja | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Boligseksjon |

Fasiliteter:

Felleskostnadene øker med 3,5% fra 01.01.23

Garasje: seksjon 223, de som har kjøpt garasjeandel, tinglyst som realsameie 1/103. Garasjesandelen tinglyses på boligseksjonen, følger boligen ved salg. Plass kan selges internt i sameiet - da påløper det administrasjonsgebyr iht. prisliste.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiedemannsfabrikken 2 Sameie | Vår ref.: | 1879/109 | Fødselsdato eier: | 08.02.1995 |
| Sigurd Hoels vei 75 | Type: | Boligsameie | Fødselsdato medeier: | 11.03.1994 |
| 0655 OSLO | Eiere: | Randi Gjelsvik, Espen Spro Johansen | | |
| Organisasjonsnr: 923 094 180 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.04.2022 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere forretningsfører Obos

Boligselskapet avregner faktisk forbruk av varmtvann og fyring. Avregningen foretas av Techem to ganger i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene påfølgende år. Ved salg av boligen må målere leses av og avlesningsskjema sendes Techem.
Skjema kan lastes ned herifra: https://www.techem.no/styre-administrator/eierskifteskjema.html

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



**INNKALLING 2025**

# Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00
Nabolagshuset Petersborg

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Nabolagshuset Petersborg

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sammenslåing av seksjon 184 og 183

6 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Kr 350 000,-.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 350 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Sammenslåing av seksjon 184 og 183

Vi eier leilighet i Sigurd Hoels vei 65 (gnr. 128, bnr. 4, snr. 184). Vi har nylig kjøpt naboleiligheten med snr. 183. Vi ber herved om årsmøtets godkjennelse til å slå sammen disse to seksjonene til én samlet seksjon.

**Praktiske konsekvenser:**

- Seksjon 183 og 184 slås sammen til én seksjon.
- Det vil ikke utføres utvendige endringer av bygningsmassen
- Det vil ikke medføre endringer i fordelingen av felleskostnader
- Igangsettelse vil bli koordinert av arkitekt / annen prosjektlederrolle, og må godkjennes av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune.

**Arbeidene vil bli utført av faglært personell, og styret vil holdes løpende oppdatert på fremdrift og eventuelle avklaringer.**

Med vennlig hilsen,

Tine Tollefsbøl og Eivind Østengen

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner sammenslåing av seksjon 183 og 184 i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at forslaget vedtas av årsmøtet.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn-Oddvar Bjerke
Styremedlem, Roman Aginian
Styremedlem, Hege Nilsen Ahlquist
Styremedlem, Stephanie Maria Roscher
Styremedlem, Stig Langlo Brøndbo

Hege Nilsen Ahlquist har flyttet. Det øvrige styret er valgt for ytterligere et år. Styret fortsetter med 4 medlemmer og det er derfor ikke valg på styremedlemmer på årsmøtet 2025.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **4 044 295** | **3 388 530** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -703 124 | 655 765 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-703 124** | **655 765** |
| **C. Disponible midler** | **3 341 171** | **4 044 295** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 4 594 064 | 5 145 639 |
| Kortsiktig gjeld | -1 252 893 | -1 101 344 |
| **C. Disponible midler** | **3 341 171** | **4 044 295** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 6 214 508 | 6 176 567 | 6 232 392 | 6 232 400 |
| **Sum leieinntekt** | | **6 214 508** | **6 176 567** | **6 232 392** | **6 232 400** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 70 000 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 0 | -1 313 | 1 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **70 000** | **-1 313** | **1** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **6 284 508** | **6 175 253** | **6 232 393** | **6 232 400** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 44 330 | 42 300 | 42 000 | 44 000 |
| Styrehonorar | 4 | 314 400 | 300 000 | 300 000 | 315 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 640 133 | 792 093 | 750 000 | 380 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 947 768 | 855 769 | 942 000 | 985 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 1 987 803 | 1 648 369 | 1 940 000 | 2 231 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 6 188 | 5 938 | 0 | 7 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 21 400 | 61 886 | 46 000 | 43 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 1 692 047 | 731 356 | 710 001 | 1 240 000 |
| Revisjonshonorar | | 15 103 | 14 425 | 10 000 | 11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 206 848 | 196 250 | 202 000 | 212 000 |
| Andre honorar | 9 | 409 558 | 203 269 | 380 000 | 245 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 369 | 10 000 | 0 |
| TV/bredbånd | | 394 295 | 372 063 | 410 000 | 410 000 |
| Kontingent og gaver | | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Forsikring | | 412 683 | 373 737 | 408 000 | 430 000 |
| Andre kostnader | 10 | 25 900 | 23 236 | 22 000 | 15 000 |
| **Sum kostnad** | | **7 118 454** | **5 621 061** | **6 172 002** | **6 568 000** |
| **Driftsresultat** | | **-833 946** | **554 193** | **60 391** | **-335 600** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 130 822 | 104 431 | 110 000 | 100 000 |
| Rentekostnad | | 0 | 2 859 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-130 822** | **-101 572** | **-110 000** | **-100 000** |
| **Årsresultat** | | **-703 124** | **655 765** | **170 391** | **-235 600** |
| Overført sameiekapital | | -703 124 | 655 765 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-703 124** | **655 765** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 19 058 | 22 391 |
| Kundefordringer | | 15 519 | -1 |
| Kostnader til avregning | | 570 561 | 776 732 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 27 300 | 16 153 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 301 214 | 270 412 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 3 660 412 | 4 059 952 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 594 064** | **5 145 639** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 594 064** | **5 145 639** |

# Balanse 2024 Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 3 341 171 | 4 044 295 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **3 341 171** | **4 044 295** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **3 341 171** | **4 044 295** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 14 411 | 52 |
| Leverandørgjeld | | 287 434 | 65 774 |
| A konto til avregning | | 725 854 | 728 916 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 225 193 | 306 601 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 252 893** | **1 101 344** |
| **Sum gjeld** | | **1 252 893** | **1 101 344** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 594 064** | **5 145 639** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jørn-Oddvar Bjerke<br>Styreleder | Hege Nilsen Ahlquist<br>Styremedlem | Stig Langlo Brøndbo<br>Styremedlem |
| Roman Aginian<br>Styremedlem | Stephanie Maria Roscher<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner vame og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 5 124 765 | 5 186 496 |
| 3609 Leie parkering | 432 600 | 370 500 |
| 3618 Leietillegg strøm | 206 927 | 182 675 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 450 216 | 436 896 |
| **Sum** | **6 214 508** | **6 176 567** |

## Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder mottatt 70 000 kr i bomiljøfond fra Usbl.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3999 Andre inntekter | 0 | -1 313 |
| **Sum** | **0** | **-1 313** |

Konto 3999 gjelder inntektsføring av ubetalte gamle krav.

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 44 330 | 42 300 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 314 400 | 300 000 |
| **Sum** | **358 730** | **342 300** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6300 Leiekostnader lokaler | 81 036 | 47 268 |
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 523 715 | 500 562 |
| 6341 Brannalarm | 183 675 | 166 410 |
| 6360 Annet renhold | 54 757 | 27 344 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 23 031 | 0 |
| 6392 Containerleie/tømming | 5 978 | 20 131 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 75 577 | 94 054 |
| **Sum** | **947 768** | **855 769** |

## Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisener, Bevar HMS og SMS, mm | 6 188 | 5 938 |
| **Sum** | **6 188** | **5 938** |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 874 |
| 6540 Inventar | 0 | 249 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 12 377 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 10 000 | 31 754 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 3 824 |
| 6581 Programvare | 0 | 1 409 |
| 6583 IT-lisensavgift | 11 400 | 11 400 |
| **Sum** | **21 400** | **61 886** |

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 34 027 | 16 501 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 46 129 | 18 639 |
| 6605 Drift/vedlikehold garasjer | 396 910 | 251 812 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 6 750 | 0 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 0 | 2 688 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 184 014 | 150 072 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 360 446 | 11 500 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 171 852 | 133 601 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 58 160 | 4 134 |
| 6630 Egenandel forsikring | 13 000 | 10 000 |
| 6641 Malerarbeider | 250 938 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 1 250 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 168 572 | 56 912 |
| 6668 Drift ventilasjon | 0 | 51 904 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0 | 23 594 |
| **Sum** | **1 692 047** | **731 356** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6711 Adm. gebyr målere | 179 267 | 0 |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 51 638 | 72 446 |
| 6720 Juridisk honorar | 0 | 3 666 |
| 6730 Teknisk honorar | 16 965 | 1 563 |
| 6750 Vakthold | 161 687 | 125 594 |
| **Sum** | **409 558** | **203 269** |

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale, nøkler samt
Konto 6730 gjelder garantibefaring usbl.

## Note 10 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 18 896 | 12 330 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 1 199 |
| 7720 Årsmøte | 0 | 3 913 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 418 | 2 053 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 5 571 | 3 395 |
| 7792 Øredifferanse | 1 | 0 |
| 7795 Husleietap | 13 | 345 |
| **Sum** | **25 900** | **23 236** |

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 4 044 295 | -703 124 | 3 341 171 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **4 044 295** | **-703 124** | **3 341 171** |
| **Sum egenkapital** | **4 044 295** | **-703 124** | **3 341 171** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Resultat og balanse med noter for Tiedemannsfabrikken 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Tiedemannsfabrikken 2 Sameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Jørn-Oddvar Bjerke (sign.) | 23.02.2025 |
| Styremedlem | Stig Langlo Brøndbo (sign.) | 21.02.2025 |
| Styremedlem | Stephanie Maria Roscher (sign.) | 22.02.2025 |
| Styremedlem | Roman Aginian (sign.) | 18.02.2025 |
| Styremedlem | Hege Nilsen Ahlquist (sign.) | 18.02.2025 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiedemannsfabrikken 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund



Penneo document key: 3AA0W-VPFF5-GISK2-K3SGG-WWZ4U-H658X

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3AA0W-VPFF5-GISK2-K3SGG-WWZ4U-H658X

PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-02-25 13:24:02 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 3AA0W-VPFF5-GISK2-K3SGG-WWZ4U-H658X*

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

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

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

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

## Modell for beregning av garasjeregnskap 2024 Sameiet Tiedemannsfabrikken 2

Periode: 01.01.2024 - 31.12.24

| Konto | Kontonavn | Beskrivelse (gjelder spesifikke kostnader) | Beløp | Deltakelse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| 5330 | Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | Styrehonorar | *314 400,00* | 10,00 % | 31 440,00 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | AGA | *44 330,00* | 10,00 % | 4 433,00 |
| 6200 | Strøm- og energikostnader | Strøm, lys | *640 133,00* | 20,00 % | 128 026,60 |
| 6310 | Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | Usbl Boservice vaktmester | *523 715,00* | 5,00 % | 26 185,75 |
| 6605 | Vedlikehold garasjer | Metrisk robotparkering, Assa Abloy, Nova vannsuging, vaktmester | *396 910,00* | 100,00 % | 396 910,00 |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| **SUM** | | | **1 919 488,00** | | **586 995,35** |
| **Akonto** | | | | | - *432 600,00* |
| **Differanse** | | | | | *154 395,35* |

# Årsmelding 2024 - Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørn-Oddvar Bjerke
Styremedlem, Roman Aginian
Styremedlem, Hege Nilsen Ahlquist
Styremedlem, Stephanie Maria Roscher
Styremedlem, Stig Langlo Brøndbo

Styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Tiedemannsfabrikken 2 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 923094180

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie består av 222 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8653000. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Hovedpunktene i perioden 2024 til 2025 kan oppsummeres slik:

1.

I forbindelse med at vi passerte 5 år fra overtagelse, så ble det gjennomført en befaring med hjelp fra USBL sin tekniske avdeling. Det ble konstatert og påvist noen mangler ved bygningene. Dette ble oversendt utbygger og utbedret i løpet av 2024.

2.

Etter vedtak på årsmøtet 2024 ble det installert en betydelig forbedring i bakgården med lekeapparater. Styret søkte USBl om bidrag fra deres fond til støtte for miljøtiltak, og vi fikk godkjent en stønad på kr 70 000 som fremkommer under regnskapet som TILSKUDD.

3.

Som følge av generell slitasje på vegger og dører i fellesarealer, besluttet styret å pusse opp fellesarealene. Dette arbeidet startet opp i 2024 og ble avsluttet vinter 2025.

4.

Styret har identifisert kostnader knyttet til garasjen, og laget et eget regnskap som er vedlagt årsrapporten. Det ble avdekket at i løpet av første halvår 2024 har garasjen hatt høyere kostnader enn de inntektene som kommer fra leien i garasjen. Det ble derfor besluttet at garasjeleien skulle settes opp for å tilsvare kostnadene. En del kostnader kan ikke identifiseres da det ikke er målere som er knyttet kun til garasjen. Dette gjelder blant annet strøm og ventilasjon. USBL har derfor anslått en andel av dette basert på skjønn.

Som en motytelse for økt leie i garasjen, ble leien for leilighetene satt ned med et tilsvarende totalbeløp. Dette innebærer at alle som ikke har garasjeplass, har fått lavere husleie. De med garasjeplass har også fått en lavere husleie men leien for garasjen har økt mer enn nedgangen i husleie, slik at totalt har leien gått opp.

Kostnadsutviklingen i garasjen blir fulgt opp fremover.

5.

Det har blitt skiftet et stort andel taklamper/nødlys/ i sameiet. Disse er erstattet med LED. Vi har også mottatt 1200 lyspærer uten å betale for disse, da det ble godkjent som reklamasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Nabolagshuset Petersborg

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Nabolagshuset Petersborg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble:Cherele E. Hellem

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Kr 350 000,-.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 350.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Sammenslåing av seksjon 184 og 183

Vi eier leilighet i Sigurd Hoels vei 65 (gnr. 128, bnr. 4, snr. 184). Vi har nylig kjøpt naboleiligheten med snr. 183. Vi ber herved om årsmøtets godkjennelse til å slå sammen disse to seksjonene til én samlet seksjon.

**Praktiske konsekvenser:**

- Seksjon 183 og 184 slås sammen til én seksjon.
- Det vil ikke utføres utvendige endringer av bygningsmassen
- Det vil ikke medføre endringer i fordelingen av felleskostnader
- Igangsettelse vil bli koordinert av arkitekt / annen prosjektlederrolle, og må godkjennes av Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune.

**Arbeidene vil bli utført av faglært personell, og styret vil holdes løpende oppdatert på fremdrift og eventuelle avklaringer.**

Med vennlig hilsen,

Tine Tollefsbøl og Eivind Østengen

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørn-Oddvar Bjerke
Styremedlem, Roman Aginian
Styremedlem, Hege Nilsen Ahlquist
Styremedlem, Stephanie Maria Roscher
Styremedlem, Stig Langlo Brøndbo

Hege Nilsen Ahlquist har flyttet. Det øvrige styret er valgt for ytterligere et år. Styret fortsetter med 4 medlemmer og det er derfor ikke valg på styremedlemmer på årsmøtet 2025.

**Vedtak:**

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Cherele Estele Hellem/s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

# V E D T E K T E R

**for**

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie org. nr. 923 094 180

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.05.2019

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 222 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 4 i Oslo kommune.

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

- bod
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

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

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer ca 102 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 223, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg.

### 4-3 Vedlikehold

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 223, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg.

### 4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 223

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering snr 223 betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

### 10-3 Forsikring

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

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 223 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 223, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 323 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 223 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 223 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 223 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 223 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken 2 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 223 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Tiedemannsfabrikken 2 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 223 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, flåteparkering, m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 223 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

### 11-5 Generelle plikter

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

### 11-6 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt 2 " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 222 boliger med 1 eller flere næringssekjsoner med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommen gnr 129 bnr 4 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

ooOoo

Vedlegg:

# VEDTEKTER
# FOR
# TIEDEMANNSFABRIKKER GARASJESAMEIE 2

Fastsatt av utbygger Tiedemannsfabrikken AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Tiedemannsfabrikken"

Gnr.124, bnr 4, snr. 223, i Oslo kommune

## § 1

## Navn

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikker Garasjesameie 2.

## § 2

## Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 124, bnr. 4, snr. 223 i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser, multiparkanlegg og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Tiedemannsfabrikken 2 sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

| | |
|---|---|
| 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 103 til sammen | 103/103 |

## 3

## Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 223, 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, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

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

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 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. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet  må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tiedemannsfabrikken 2 Sameies vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

## Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Tiedemannsfabrikken" og/eller opprinnelig hjemmelshaver  vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 223 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

## § 6

## Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Tiedemannsfabrikken 2 kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Tiedemannsfabrikken 2.

Utbygger Tiedemannsfabrikken AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger Tiedemannsfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Sameiet Tiedemannsfabrikken 2. Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har

handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

## § 7

### Ordinært 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.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8

## Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## § 9

## Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 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.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

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

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

## § 10

## Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 223), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

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

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

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

## § 11

## Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

## § 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 vedrørende eiendommen.

.

## § 14

## Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Tiedemannsfabriken Garasjesameie 2(seksjon nr 223) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 223).

Tiedemannsfabriken  Garasjesameie 2er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Tiedemannsfabrikken 2 Sameie.

## § 15

## Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 16

## 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 således 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.

## § 17

## Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## § 18

## Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

## § 19

## Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er inneforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

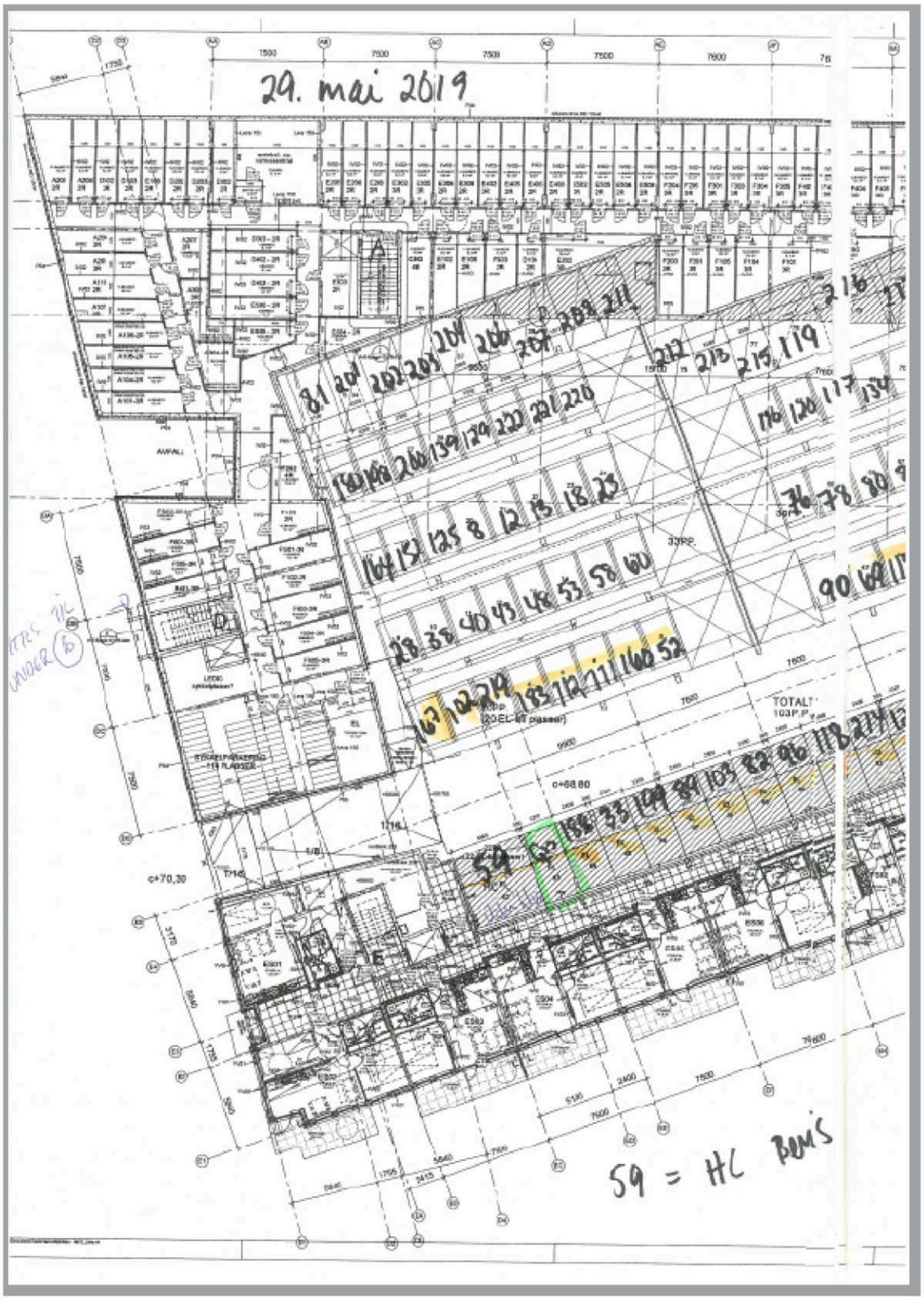
Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo


29. mai 2019
TOTALT
59 = HC BOMS


29. mai 2019
Vegger mellom klimabod og fellesareal i full høyde. Vegger mellom klimaboder avsluttes min 200mm under betong, max 3m høy.
BS01
BS02
CS01
CS02
HC
TOTALT 105P.P
A-E-ByggAF-1-Plan-U1
Tiedemannsfabrikken - felt E
Tiedemannsfabrikken AS - Fe
SELVAAG BOLIG
ARCASA arkitekter as
PROSJEKTERINGSUNDERLAG
PLAN GARASJE/U1 ETASJE
A-E-ByggAF-1-Plan-U1

## Parkeringsoversikt Tiedemannsfabrikken Felt E

| P-plass | Leilighet | Merknad |
|---|---|---|
| 1 | 167 | Elbil lader på fláte |
| 2 | 102 | Elbil lader på fláte |
| 3 | 219 | Elbil lader på fláte |
| 4 | 183 | Elbil lader på fláte |
| 5 | 112 | Elbil lader på fláte |
| 6 | 111 | Elbil lader på fláte |
| 7 | 160 | Elbil lader på fláte |
| 8 | 52 | Elbil lader på fláte |
| 9 | 28 | |
| 10 | 38 | |
| 11 | 40 | |
| 12 | 43 | |
| 13 | 48 | |
| 14 | 53 | |
| 15 | 58 | |
| 16 | 60 | |
| 17 | 164 | |
| 18 | 152 | |
| 19 | 125 | |
| 20 | 8 | |
| 21 | 12 | |
| 22 | 13 | |
| 23 | 18 | |
| 24 | 23 | |
| 25 | 180 | |
| 26 | 198 | |
| 27 | 200 | |
| 28 | 139 | |
| 29 | 129 | |
| 30 | 222 | |
| 31 | 221 | |
| 32 | 220 | |
| 33 | 81 | |
| 34 | 201 | |
| 35 | 202 | |
| 36 | 203 | |
| 37 | 204 | |
| 38 | 206 | |
| 39 | 207 | |
| 40 | 208 | |
| 41 | 211 | |
| 42 | 90 | Elbil lader på fláte |
| 43 | 69 | Elbil lader på fláte |
| 44 | 115 | Elbil lader på fláte |
| 45 | 114 | Elbil lader på fláte |
| 46 | 104 | Elbil lader på fláte |
| 47 | 107 | Elbil lader på fláte |

| | | |
|---|---|---|
| 48 | 110 | Elbil lader på flåte |
| 49 | 122 | Elbil lader på flåte |
| 50 | 71 | Elbil lader på flåte |
| 51 | 97 | Elbil lader på flåte |
| 52 | 92 | Elbil lader på flåte |
| 53 | 87 | Elbil lader på flåte |
| 54 | 76 | |
| 55 | 78 | |
| 56 | 80 | |
| 57 | 83 | |
| 58 | 88 | |
| 59 | 94 | |
| 60 | 99 | |
| 61 | 101 | |
| 62 | 108 | |
| 63 | 109 | |
| 64 | 113 | |
| 65 | 124 | |
| 66 | 116 | |
| 67 | 120 | |
| 68 | 117 | |
| 69 | 134 | |
| 70 | | |
| 71 | 95 | |
| 72 | 68 | |
| 73 | 73 | |
| 74 | 74 | |
| 75 | 212 | |
| 76 | 213 | |
| 77 | 215 | |
| 78 | 119 | |
| 79 | 216 | |
| 80 | 217 | |
| 81 | 218 | |
| 82 | 59 | HC plass - har bevis |
| 83 | | City plass |
| 84 | 188 | Elbil lader fast plass |
| 85 | 33 | Elbil lader fast plass |
| 86 | 199 | Elbil lader fast plass |
| 87 | 89 | Elbil lader fast plass |
| 88 | 103 | Elbil lader fast plass |
| 89 | 82 | Elbil lader fast plass |
| 90 | 96 | Elbil lader fast plass |
| 91 | 118 | Elbil lader fast plass |
| 92 | 214 | Elbil lader fast plass |
| 93 | 123 | Elbil lader fast plass |
| 94 | 75 | Elbil lader fast plass |
| 95 | 184 | |
| 96 | | City plass |
| 97 | 176 | |

| | | |
|---|---|---|
| 98 | 64 | |
| 99 | 121 | |
| 100 | 209 | |
| 101 | 168 | |
| 102 | 172 | |
| 103 | 156 | |

# Husordensregler
# Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold.

## Hensyn til øvrige beboere

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.
2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.
3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.
4. Beboere som har selskap skal påse at sigarettrester, tomgods og andre rester etter selskapet ryddes opp. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods ut fra balkong.
5. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.
6. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

## Orden i fellesarealene

1. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser.
2. El sparkesykkel o.l. skal ikke parkeres utenfor inngangsparti.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, sette opp skilt, antenner/parabol, gjerder, levegger eller lignende.
4. Hekk eller gjerde på platting i 1. etg bør ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.

5. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap. De til enhver tid gjeldende parkeringsregler er skiltet på området.
6. Vinduer og dører i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer, inkludert takterrasse. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller suns fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.
8. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00
9. Det er ikke anledning til å bruke bodområde som lekeplass eller oppholdssted.
10. Bod-området skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.
11. -Vedrørende utvendig solskjerming er seksjonseierne ved bestilling pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo.

## Avfallshåndtering

1. Enhver forurensing og forspøling av gårdsplassen og øvrige fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
2. Beboerne oppfordres til kildesortering.
3. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfallsbrønnene. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

## Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
2. Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.
3. Det er forbudt å la hunder og andre husdyr oppholde seg i innendørs fellesarealer.
4. På sameiets fellesarealer utendørs gjelder båndtvang hele året.
5. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
6. Lekeplasser og blomsterbed skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

## Brannforebyggende sikkerhet

1. Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.
2. Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.
3. Grilling med kull på balkong/veranda er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda..
4. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.
5. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

## Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.
2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.
3. Beboerne anmodes til å ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.
4. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

## Ordensregler

1. Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn (i tilfelle brann) på leietagere/lånere.
2. Rørføringer i tak i boder skal ikke brukes til oppheng.
3. For parkanlegget gjelder egne vedtekter og ordensregler.

## Ordensregler for bruk av garasjeanlegget

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.
2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.
4. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
5. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.
6. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
7. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra garasje-styret. Oppfylles ikke dette, vil styret v/ OBOS utstede en bot til eier av p-plass for manglende fjerning av kjøretøy. Botens størrelse fastsettes av styret. Styret har plikt til å varsle om service og renhold 3 uker i forkant.
8. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

## Brudd på husordensreglene

1. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv.
2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## Endring av husordensreglene

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

*Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.*

# Takterrassen

# Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

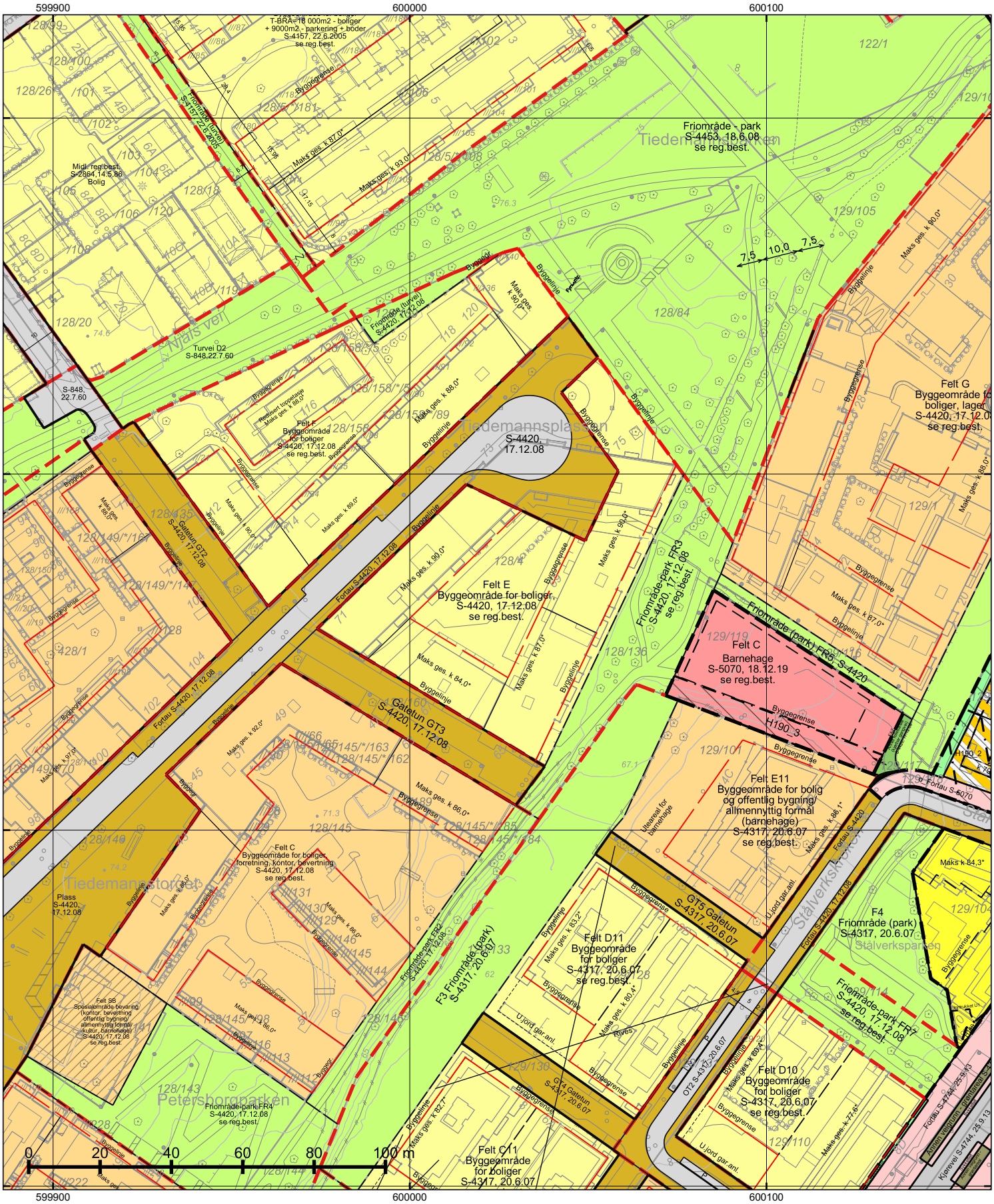
1. Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.
3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute.
4. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.
5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l. Røyking er forbudt på takterrassen.
6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.
7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne i Tiedemannsbyen
8. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.
9. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

## Endring av ordensreglene for takterrassen

Ordensreglene for takterrassen kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

*Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene for takterrassen blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.*




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155926/ 86530368
Deres ref.:
Adresse: Sigurd Hoels vei 75
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/4

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)















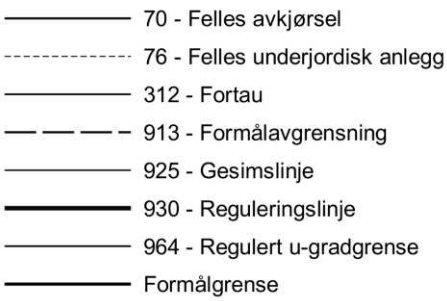


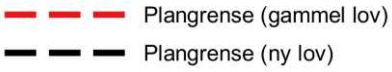


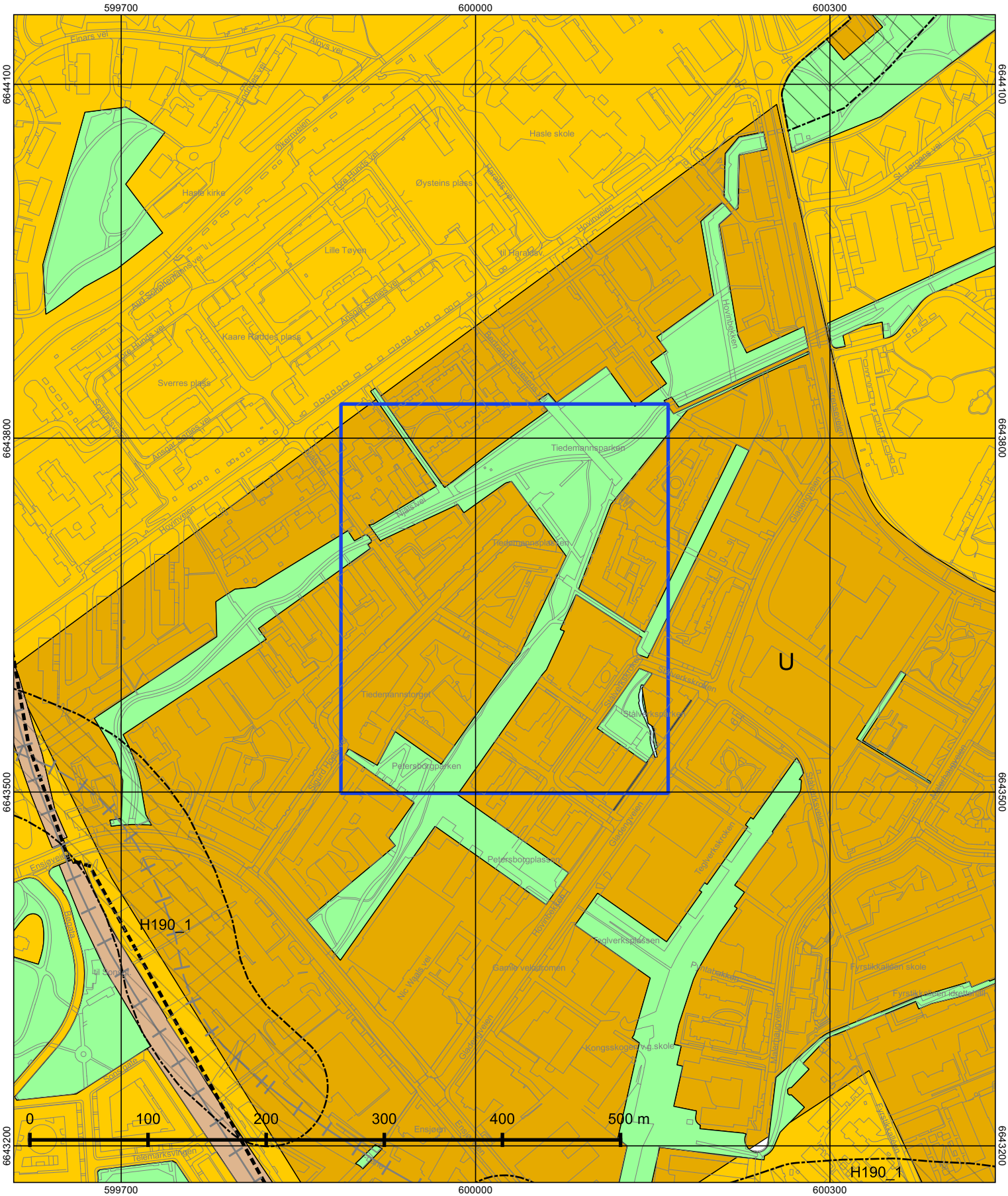











© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155926/86530368
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4420

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

**Vedtaksdato:** 17.12.2008

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200601213

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

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

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

3.2 Plassering og høyder

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

3.3 Avkjørsler

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

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

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

3.5 Utomhusplan/takplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet samt tilliggende offentlig atkomstgate/felles avkjørsel. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt, med gangforbindelser, parkering, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Sammen med utomhusplanen skal det gjøres rede for hvordan uteareale ne 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 uteareale t etableres på dekke skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
Uteoppholdsarealer som ligger innenfor regulerte byggeområder for boliger og som hører til det enkelte byggetiltaket skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15. Fellesområder, felles avkjørsler (Felt FA1 og FA3) og annet fellesareal (FA2)

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

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

16.1 Sosial infrastruktur

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

16.2 Atkomstgater

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

16.3 Tverrforbindelse FR 5

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

16.4 Petersborgparken (del av)

Før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av feltene A og C, skal den del av Petersborgparken som grenser til feltene A og C være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.

16.5 Vestre parkdrag, Tiedemannsparken,Vestre bekkedrag med Hovinbekken sør og Petersborgparken (del av) og Bertrand Narvesens vei.

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, B, C, D, E, F og G skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og regulert Tiedemannspark:

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

16.6 Oppgradering av turvei D2

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

16.7 Trinnvis utbygging

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 03.08.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201618520-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SIGURD HOELS VEI 65 - 75 | Eiendom: | 128/4/0/0 |
| Tiltakshaver: | TIEDEMANNSFABRIKKEN AS | Adresse: | Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO |
| Søker: | ARCASA ARKITEKTER AS | Adresse: | Sagv 23 C III, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest – Sigurd Hoels vei 65 - 75

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 2 stk. boligbygg på felt E, mottatt 22.04.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618520 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 01.12.2016 | 1/39 |
| Avkjørselsplan - Sikt fra bil mot bil | D-03 | 01.12.2016 | 1/41 |
| Avkjørselsplan - Utkjørsel fra parkeringsanlegg | D-04 | 01.12.2016 | 1/42 |
| Avkjørselsplan - Sikt fra bil mot fotgjenger | D-05 | 01.12.2016 | 1/43 |
| Avkjørselsplan, snitt | D-06 | 01.12.2016 | 1/44 |
| Plan garasje U1 | E-14 | 01.12.2016 | 1/45 |
| Plan U2 | E-15 | 01.12.2016 | 1/46 |
| Plan 1. og 2. etasje - Bygg A | E-01 | 01.12.2016 | 1/47 |
| Plan 3. og 4. etasje og tak - Bygg A | E-02 | 01.12.2016 | 1/48 |
| Plan U1 og 1. etasje - Bygg B og C | E-03 | 01.12.2016 | 1/49 |
| Plan 2. etasje - Bygg B og C | E-04 | 01.12.2016 | 1/50 |
| Plan typisk 3.-6. etasje - Bygg B og C | E-05 | 01.12.2016 | 1/51 |
| Plan tak - Bygg B og C | E-06 | 01.12.2016 | 1/52 |
| Plan U1 - Bygg D, E og F | E-07 | 01.12.2016 | 1/53 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan 1. etasje - Bygg D, E og F | E-08 | 01.12.2016 | 1/54 |
| Plan 2. etasje - Bygg D, E og F | E-09 | 01.12.2016 | 1/55 |
| Plan typisk 3.-4. etasje - Bygg D, E og F | E-10 | 01.12.2016 | 1/56 |
| Plan 5. etasje - Bygg D, E og F | E-11 | 01.12.2016 | 1/57 |
| Plan 6. etasje - Bygg D, E og F | E-12 | 01.12.2016 | 1/58 |
| Plan tak - Bygg D, E og F | E-13 | 01.12.2016 | 1/59 |
| Snitt - Bygg B | E-17 | 01.12.2016 | 1/61 |
| Snitt - Bygg C | E-18 | 01.12.2016 | 1/62 |
| Snitt - Bygg D | E-19 | 01.12.2016 | 1/63 |
| Snitt - Bygg E | E-20 | 01.12.2016 | 1/64 |
| Snitt - Bygg F | E-21 | 01.12.2016 | 1/65 |
| Fasade mot nord-øst - Bygg B og C | E-23 | 01.12.2016 | 1/70 |
| Fasade sør-øst - Bygg D, E og F | E-24 | 01.12.2016 | 1/71 |
| Fasade sør-vest - Bygg A, D og E | E-25 | 01.12.2016 | 1/72 |
| Fasade sør-vest - Bygg B og C og gavlfasader bygg F og D | E-27 | 01.12.2016 | 1/73 |
| Fasade nord-vest - Bygg F og E og fasade sør-øst bygg D | E-28 | 01.12.2016 | 1/74 |
| Landskapsplan | LO00001 | 05.12.2016 | 1/82 |
| Snitt bygg A | E-16 | 08.02.2018 | 13/5 |
| Fasade nordvest - Bygg A og B | E-22 | 08.02.2018 | 13/6 |
| Fasade sørøst - Bygg A og B | E-26 | 08.02.2018 | 13/7 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

## Sluttrapport forurenset grunn

Sluttrapporten er ikke ferdig behandlet.

## Rekkefølgekrav

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for Gatetun 3 (GT3) og for deler av Sigurd Hoels vei (Vei 3). Bymiljøetaten har uttalt at overtakelse av GT3 og Vei 3 først er aktuelt på et senere tidspunkt når hele veisystemet i Tiedemannsbyen er ferdigstilt og klargjort for overtakelse. Relevante rekkefølgekrav for ferdigattest vurderes dermed å være oppfylt.

## Fjernvarme

Det foreligger bekreftelse på utførte arbeider fra Fortum Oslo Varme (FOV) datert 21.04.2020.

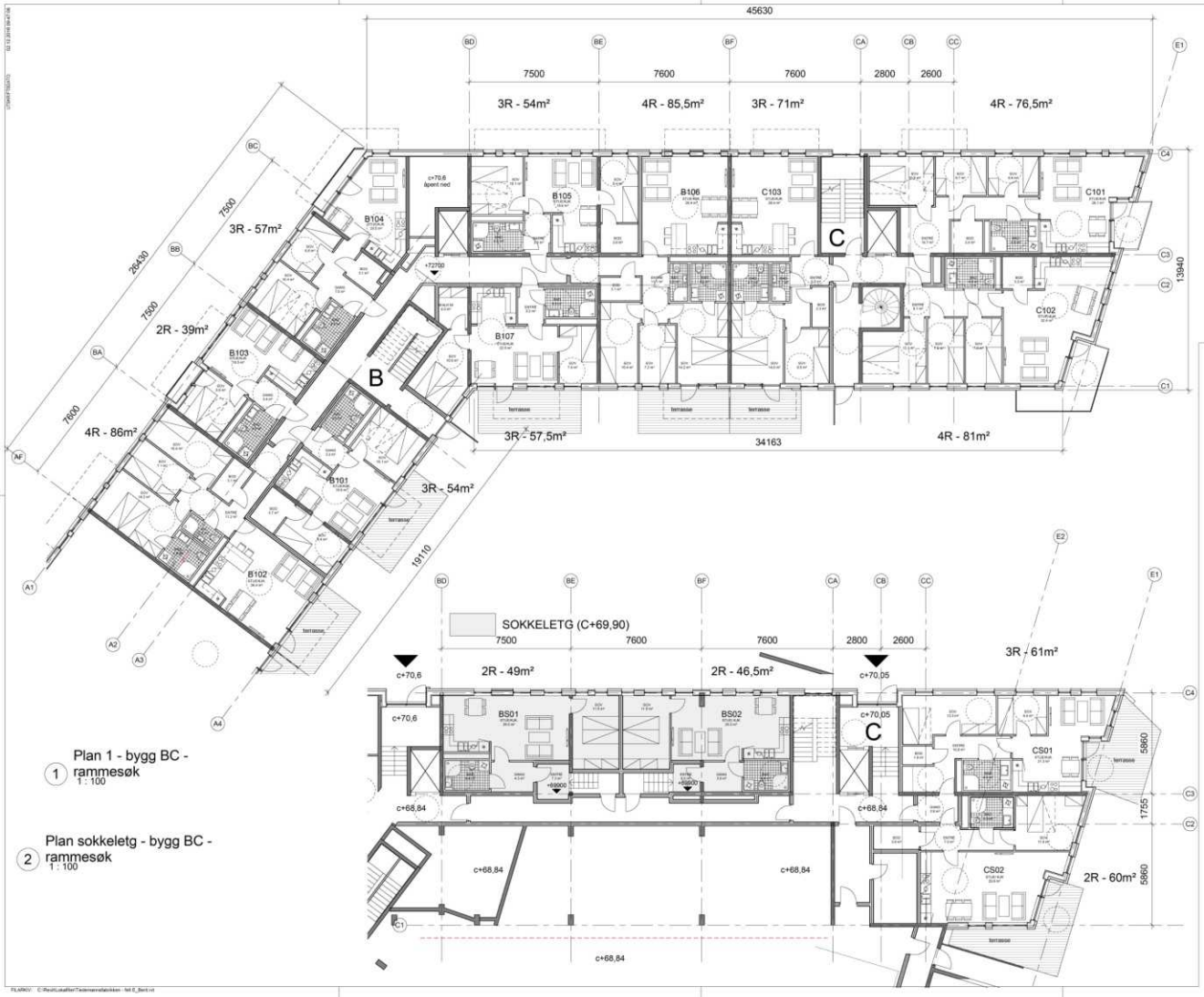
## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

Kopi til:
TIEDEMANNSFABRIKKEN AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO




1 Plan 1 - bygg BC - rammesøk
1 : 100

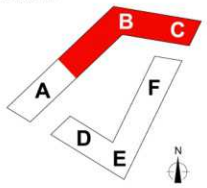
2 Plan sokkeletg - bygg BC - rammesøk
1 : 100

| REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN |
|---|---|---|---|

TEGN.NR: E-03 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Tiedemannsfabrikken - felt E
Sigurd Hoels vei
bnr. 128 bnr. 4

LOKALISERINGSFIGUR




BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Skiveveien 2
0111 Oslo
TLF 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

FERD
Strandveien 50, Postboks 94
1324 Lysaker
TLF 67108080
E-Post post@ferd.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C II, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD
FORMAT:

TEGNINGSNAVN/TITTEL: Bygg B og C - plan U1 og plan 1

| PROSJ.NR: | DATO: | TEGN.KONTR. | SKALA: |
|---|---|---|---|
| 2346 | 01.12.2016 | BSR / LHJ | As indicated |

TEGN.NR: E-03 REV:

FILARKIV: C:\Revit\Lokal\Ber\Tiedemannsfabrikken - felt E_Berit.rvt

# Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
02.05.2019

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602544697
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| | ANDRESEN JOHAN HENRIK | H0101 | MADSERUD ALLÉ 21, 0274 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 1 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 2 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 3 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 4 | 39 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 5 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 6 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 7 | 39 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 8 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 9 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 10 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 11 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 12 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 13 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 14 | 39 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 15 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 16 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 17 | 39 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 18 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 19 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Doknr: 590523 Tinglyst: 24.05.2019
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10
Side 1 av 61

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 20 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 21 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 22 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 23 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 24 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 25 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 26 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 27 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 28 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 29 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 30 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 31 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 32 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 33 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 34 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 35 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 36 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 37 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 38 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 39 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 40 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 41 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 42 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 43 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 44 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 45 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 46 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 47 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 48 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 49 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 50 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 51 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 52 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 53 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 54 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 55 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 56 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 57 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 58 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 59 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 60 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 61 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 62 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 63 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 64 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 65 | 39 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 66 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 67 | 53 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 68 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 69 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 70 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 71 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 72 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 73 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 74 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 75 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 76 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 77 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 78 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 79 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 80 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 81 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 82 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 83 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 84 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 85 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 86 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 87 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 88 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 89 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 90 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 91 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 92 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 93 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 94 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 95 | 58 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 96 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 97 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 98 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 99 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 100 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 101 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 102 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 103 | 85 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 104 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 105 | 61 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 106 | 59 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 107 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 108 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 109 | 70 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 110 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 111 | 81 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 112 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 113 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 114 | 81 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 115 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 116 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 117 | 81 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 118 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 119 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 120 | 81 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 121 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 122 | 76 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 123 | 81 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 124 | 79 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 125 | 75 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 126 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 127 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 128 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 129 | 75 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 130 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 131 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 132 | 50 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 133 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 134 | 75 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 135 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 136 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 137 | 50 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 138 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 139 | 75 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 140 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 141 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 142 | 50 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 143 | 57 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 144 | 52 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 145 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 146 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 147 | 42 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 148 | 42 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 149 | 44 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 150 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 151 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 152 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 153 | 60 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 154 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 155 | 47 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 156 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 157 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 158 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 159 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 160 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 161 | 60 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 162 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 163 | 47 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 164 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 165 | 64 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 166 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 167 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 168 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 169 | 60 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 170 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 171 | 47 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 172 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 173 | 64 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 174 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 175 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 176 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 177 | 60 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 178 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 179 | 47 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 180 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 181 | 64 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 182 | 64 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 183 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 184 | 86 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 185 | 60 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 186 | 40 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 187 | 47 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 188 | 80 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 189 | 49 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 190 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 191 | 29 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 192 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 193 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 194 | 69 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 195 | 41 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 196 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 197 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 198 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 199 | 82 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 200 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 201 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 202 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 203 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 204 | 82 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 205 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 206 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 207 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 208 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 209 | 82 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 210 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 211 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 212 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 213 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 214 | 82 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 215 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 216 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 217 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 218 | 54 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 219 | 82 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 220 | 48 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 221 | 56 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 222 | 55 / 13153 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 128 | 4 | 0 | 223 | 103 / 13153 | Næringsseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
24.04.2019

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Tlf: 48190449 Sofi M.S. Bindheim |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| ~~Tiedemannsfabrikken AS~~ JOH. H. ANDRESENS VEI 3 AS | ~~813209292~~ 979 169 906 | | |
| **Adresse** STRANDVEIEN 50<br>~~Postboks 13 Øvre Ullern~~ | **Postnummer**<br>~~0380~~ 1366 | **Poststed**<br>~~Oslo~~ LYSAKER | **Telefonnummer** |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 128 | 4 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| [redacted] | Johan Henrik Andresen | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**
**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | se ved | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 13153 | | | | Nevner = | | 13153 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 4.2.19 | Johan Andresen |

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 4.2.19 | Andreas Erik Thoresen |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 4.2.19 | Ikke fullmakt | CARL JØRGENSEN |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo, 4.2.19 | Erik Rosnes | ERIK ROSNES |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 128 | 4 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 26.4.19 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 4.2.19 | Erik Rosnes |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Samelebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | se ved | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | 13153 | | | | Nevner = | | 13153 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 4.2.19 | [signature] |

## Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

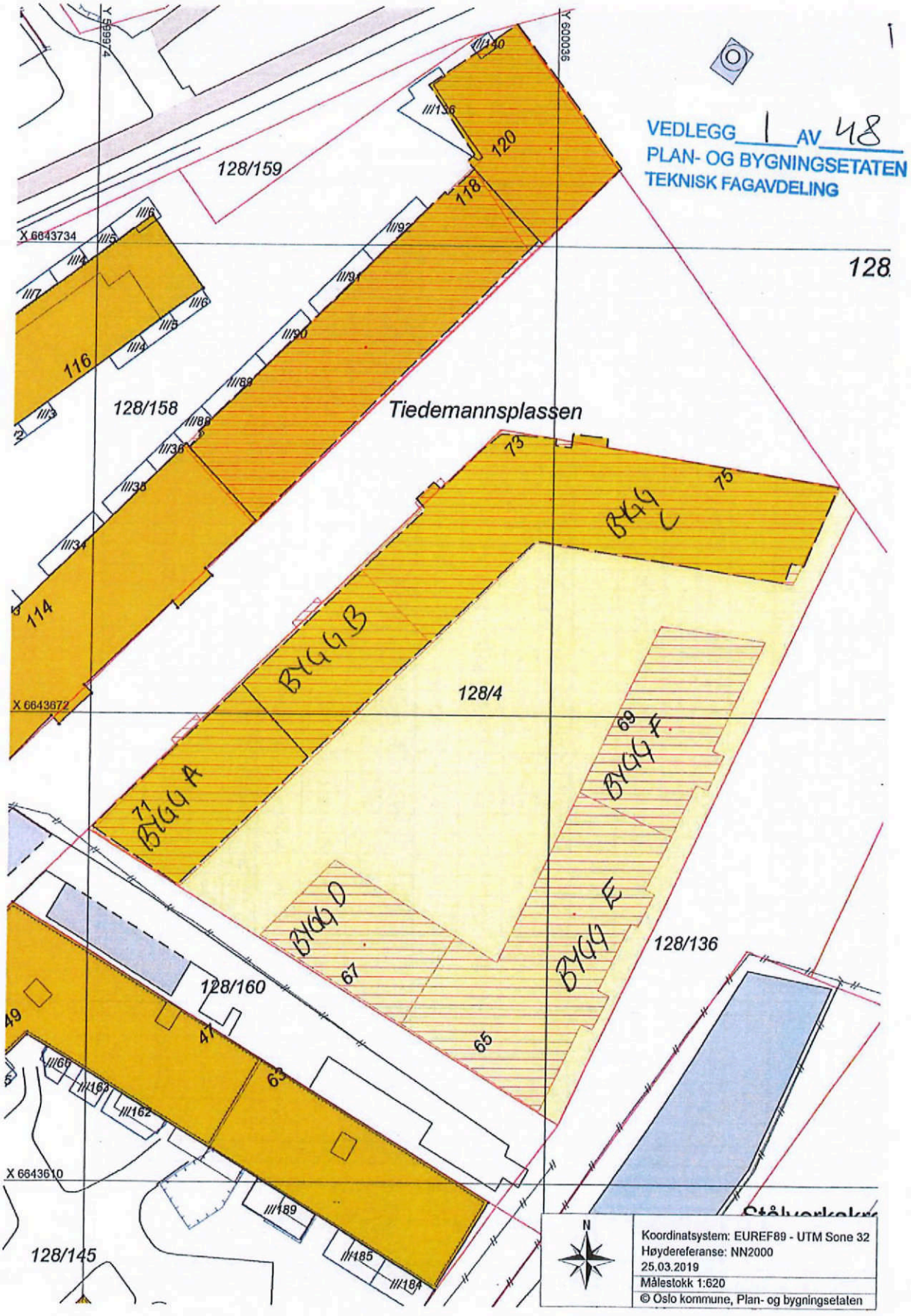
**Gnr 128, bnr 4 - Oslo kommune**

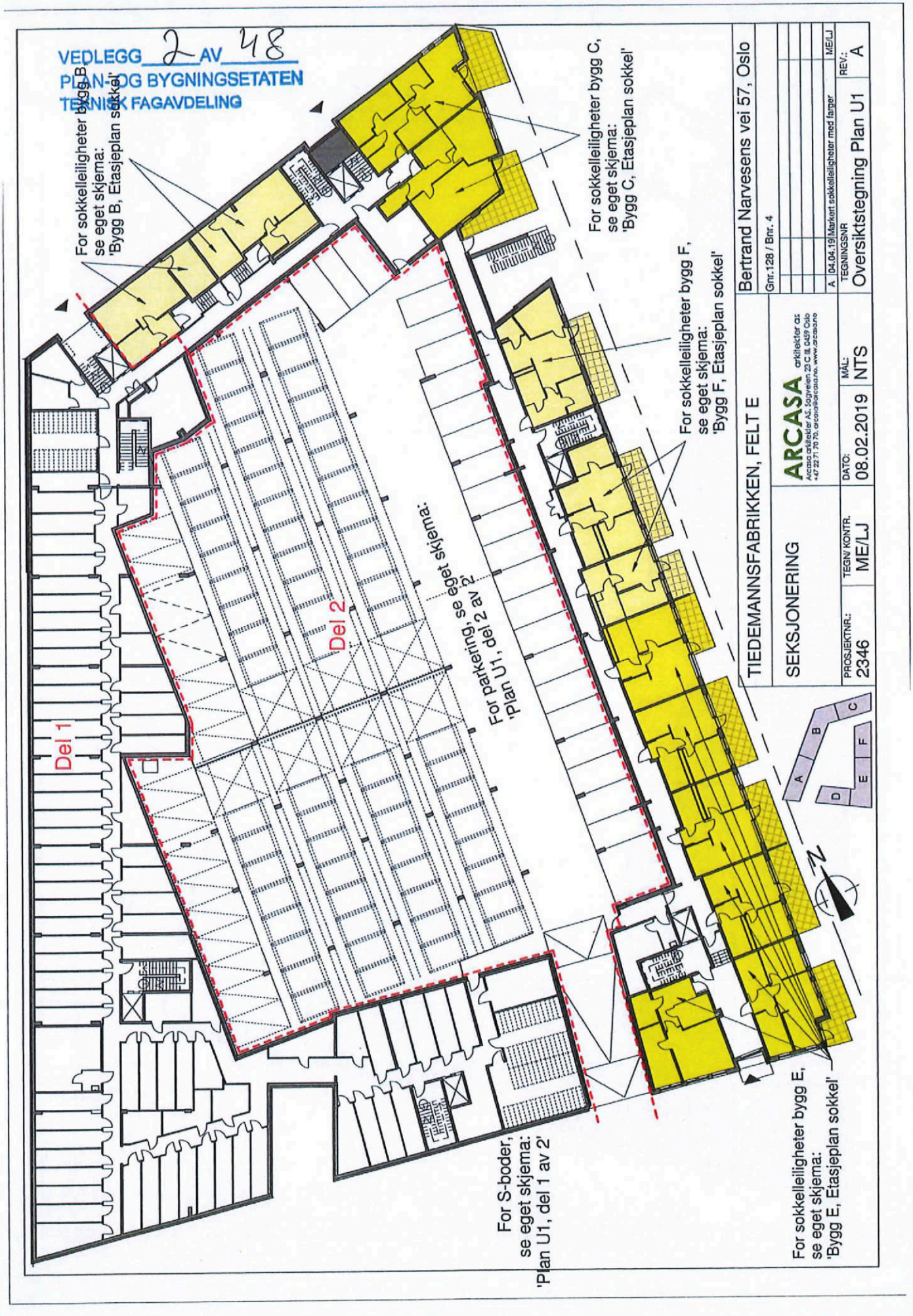
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

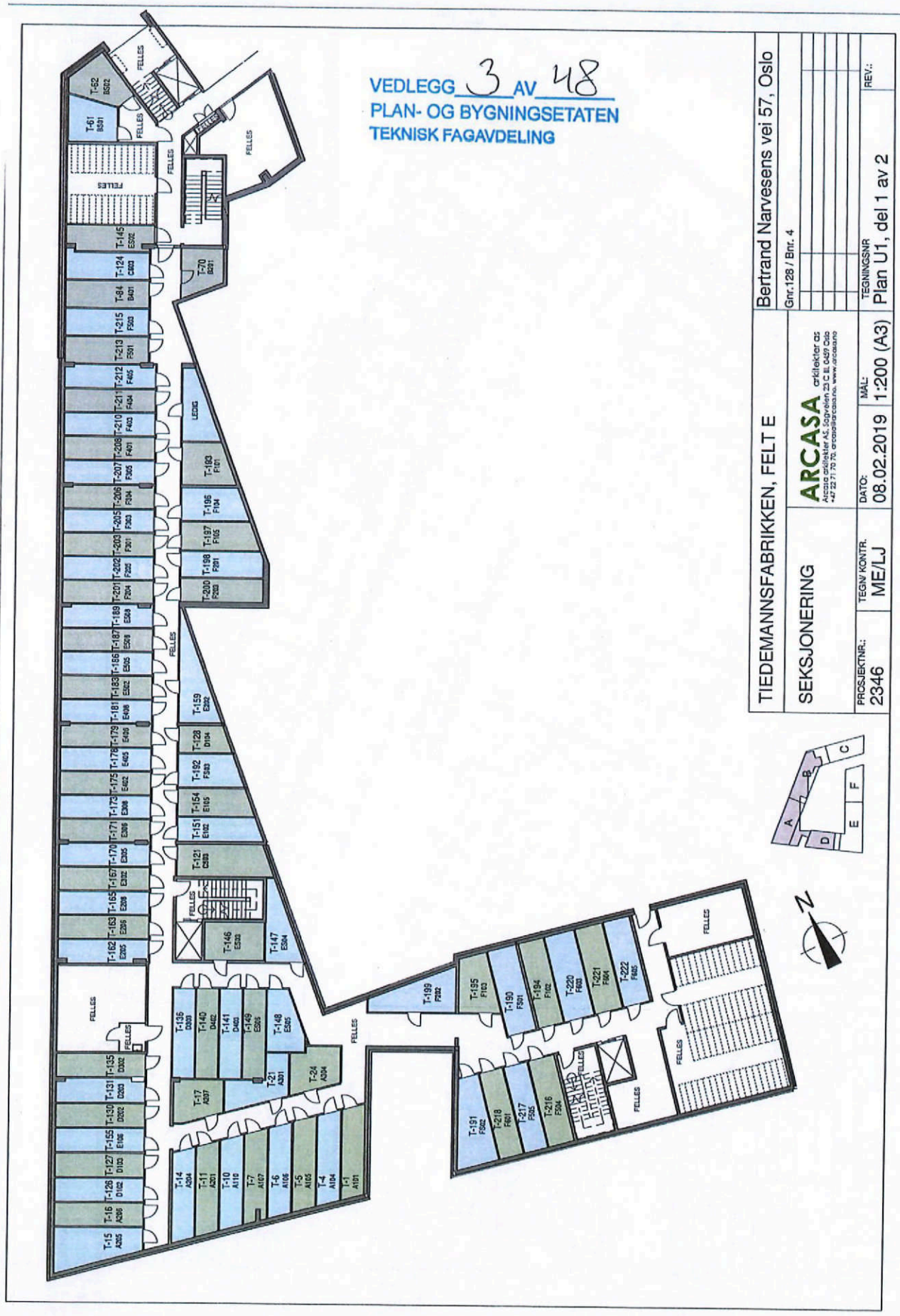
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 49 | B | 46 | B | 40 | B | 91 | B | 54 | B | 136 | B | 40 | B | 181 | B | 64 | B | | | | |
| 2 | B | 53 | B | 47 | B | 44 | B | 92 | B | 86 | B | 137 | B | 50 | B | 182 | B | 64 | B | | | | |
| 3 | B | 55 | B | 48 | B | 86 | B | 93 | B | 44 | B | 138 | B | 57 | B | 183 | B | 48 | B | | | | |
| 4 | B | 39 | B | 49 | B | 54 | B | 94 | B | 69 | B | 139 | B | 75 | B | 184 | B | 86 | B | | | | |
| 5 | B | 40 | B | 50 | B | 52 | B | 95 | B | 58 | B | 140 | B | 40 | B | 185 | B | 60 | B | | | | |
| 6 | B | 40 | B | 51 | B | 49 | B | 96 | B | 85 | B | 141 | B | 40 | B | 186 | B | 40 | B | | | | |
| 7 | B | 39 | B | 52 | B | 53 | B | 97 | B | 61 | B | 142 | B | 50 | B | 187 | B | 47 | B | | | | |
| 8 | B | 86 | B | 53 | B | 79 | B | 98 | B | 54 | B | 143 | B | 57 | B | 188 | B | 80 | B | | | | |
| 9 | B | 54 | B | 54 | B | 44 | B | 99 | B | 86 | B | 144 | B | 52 | B | 189 | B | 49 | B | | | | |
| 10 | B | 40 | B | 55 | B | 40 | B | 100 | B | 44 | B | 145 | B | 49 | B | 190 | B | 48 | B | | | | |
| 11 | B | 49 | B | 56 | B | 40 | B | 101 | B | 69 | B | 146 | B | 40 | B | 191 | B | 29 | B | | | | |
| 12 | B | 53 | B | 57 | B | 44 | B | 102 | B | 57 | B | 147 | B | 42 | B | 192 | B | 54 | B | | | | |
| 13 | B | 79 | B | 58 | B | 86 | B | 103 | B | 85 | B | 148 | B | 42 | B | 193 | B | 54 | B | | | | |
| 14 | B | 39 | B | 59 | B | 54 | B | 104 | B | 61 | B | 149 | B | 44 | B | 194 | B | 69 | B | | | | |
| 15 | B | 40 | B | 60 | B | 52 | B | 105 | B | 61 | B | 150 | B | 48 | B | 195 | B | 41 | B | | | | |
| 16 | B | 40 | B | 61 | B | 49 | B | 106 | B | 59 | B | 151 | B | 40 | B | 196 | B | 56 | B | | | | |
| 17 | B | 39 | B | 62 | B | 49 | B | 107 | B | 76 | B | 152 | B | 86 | B | 197 | B | 55 | B | | | | |
| 18 | B | 86 | B | 63 | B | 54 | B | 108 | B | 80 | B | 153 | B | 60 | B | 198 | B | 54 | B | | | | |
| 19 | B | 54 | B | 64 | B | 86 | B | 109 | B | 70 | B | 154 | B | 40 | B | 199 | B | 82 | B | | | | |
| 20 | B | 52 | B | 65 | B | 39 | B | 110 | B | 76 | B | 155 | B | 47 | B | 200 | B | 48 | B | | | | |
| 21 | B | 49 | B | 66 | B | 56 | B | 111 | B | 81 | B | 156 | B | 80 | B | 201 | B | 56 | B | | | | |
| 22 | B | 53 | B | 67 | B | 53 | B | 112 | B | 79 | B | 157 | B | 80 | B | 202 | B | 55 | B | | | | |
| 23 | B | 79 | B | 68 | B | 85 | B | 113 | B | 76 | B | 158 | B | 55 | B | 203 | B | 54 | B | | | | |
| 24 | B | 44 | B | 69 | B | 56 | B | 114 | B | 81 | B | 159 | B | 48 | B | 204 | B | 82 | B | | | | |
| 25 | B | 40 | B | 70 | B | 54 | B | 115 | B | 79 | B | 160 | B | 86 | B | 205 | B | 48 | B | | | | |
| 26 | B | 40 | B | 71 | B | 86 | B | 116 | B | 76 | B | 161 | B | 60 | B | 206 | B | 56 | B | | | | |
| 27 | B | 44 | B | 72 | B | 44 | B | 117 | B | 81 | B | 162 | B | 40 | B | 207 | B | 55 | B | | | | |
| 28 | B | 86 | B | 73 | B | 69 | B | 118 | B | 79 | B | 163 | B | 47 | B | 208 | B | 54 | B | | | | |
| 29 | B | 54 | B | 74 | B | 57 | B | 119 | B | 76 | B | 164 | B | 80 | B | 209 | B | 82 | B | | | | |
| 30 | B | 52 | B | 75 | B | 85 | B | 120 | B | 81 | B | 165 | B | 64 | B | 210 | B | 48 | B | | | | |
| 31 | B | 49 | B | 76 | B | 61 | B | 121 | B | 79 | B | 166 | B | 55 | B | 211 | B | 56 | B | | | | |
| 32 | B | 53 | B | 77 | B | 54 | B | 122 | B | 76 | B | 167 | B | 48 | B | 212 | B | 55 | B | | | | |
| 33 | B | 79 | B | 78 | B | 86 | B | 123 | B | 81 | B | 168 | B | 86 | B | 213 | B | 54 | B | | | | |
| 34 | B | 44 | B | 79 | B | 44 | B | 124 | B | 79 | B | 169 | B | 60 | B | 214 | B | 82 | B | | | | |
| 35 | B | 40 | B | 80 | B | 69 | B | 125 | B | 75 | B | 170 | B | 40 | B | 215 | B | 48 | B | | | | |
| 36 | B | 40 | B | 81 | B | 57 | B | 126 | B | 40 | B | 171 | B | 47 | B | 216 | B | 56 | B | | | | |
| 37 | B | 44 | B | 82 | B | 85 | B | 127 | B | 40 | B | 172 | B | 80 | B | 217 | B | 55 | B | | | | |
| 38 | B | 86 | B | 83 | B | 61 | B | 128 | B | 40 | B | 173 | B | 64 | B | 218 | B | 54 | B | | | | |
| 39 | B | 54 | B | 84 | B | 54 | B | 129 | B | 75 | B | 174 | B | 55 | B | 219 | B | 82 | B | | | | |
| 40 | B | 52 | B | 85 | B | 86 | B | 130 | B | 40 | B | 175 | B | 48 | B | 220 | B | 48 | B | | | | |
| 41 | B | 49 | B | 86 | B | 44 | B | 131 | B | 40 | B | 176 | B | 86 | B | 221 | B | 56 | B | | | | |
| 42 | B | 53 | B | 87 | B | 69 | B | 132 | B | 50 | B | 177 | B | 60 | B | 222 | B | 55 | B | | | | |
| 43 | B | 79 | B | 88 | B | 57 | B | 133 | B | 57 | B | 178 | B | 40 | B | 223 | N | 103 | B | | | | |
| 44 | B | 44 | B | 89 | B | 85 | B | 134 | B | 75 | B | 179 | B | 47 | B | | | | | | | | |
| 45 | B | 40 | B | 90 | B | 61 | B | 135 | B | 40 | B | 180 | B | 80 | B | | | | | | | | |
| Sum tellere: | | | | 13 153 | | Nevner = | | 13 153 | | | | | | | | | | | | | | | |

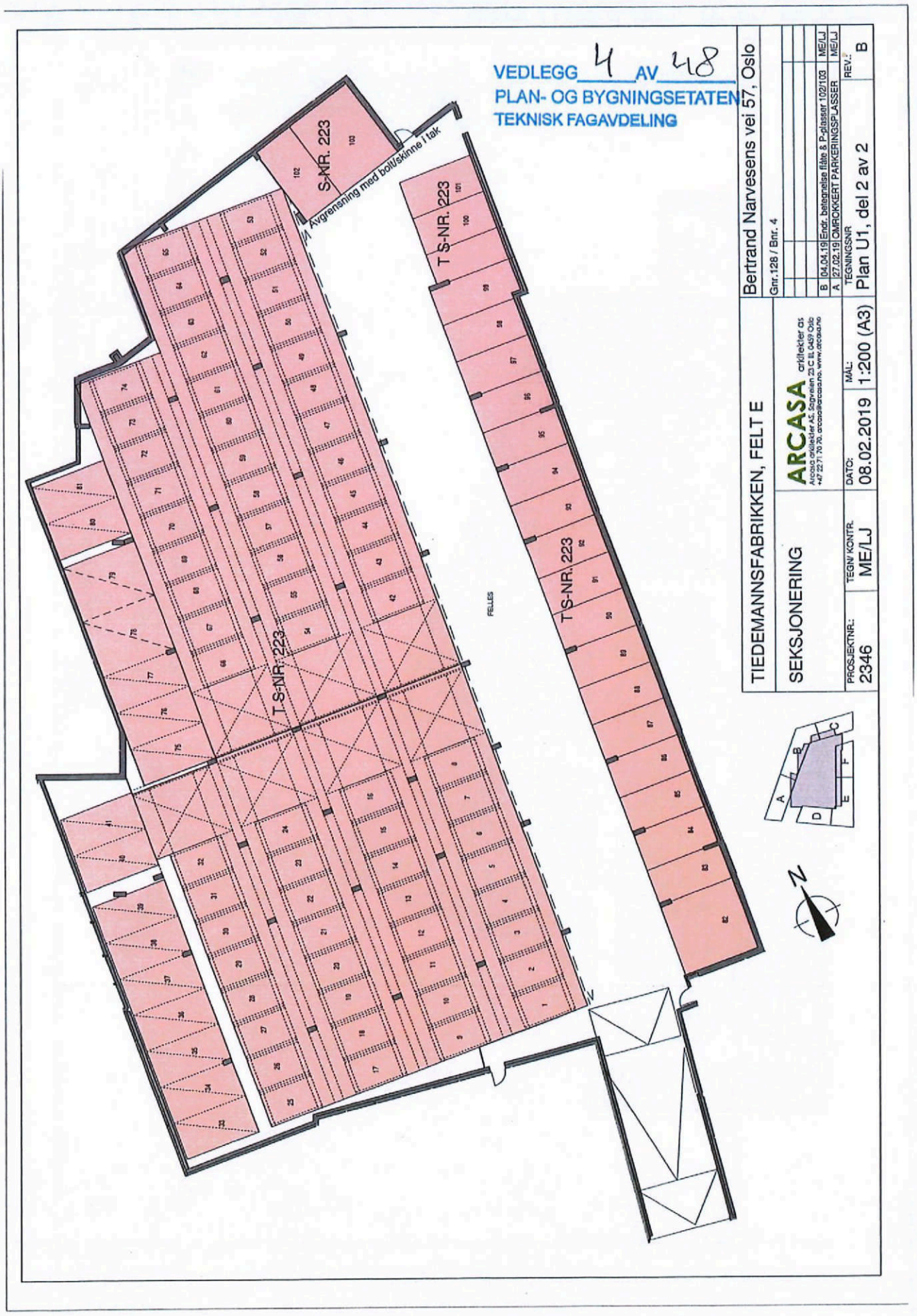
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 4.2.19 | Anders Tvedt Bjørnes |


VEDLEGG 1 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
128/159
128
Tiedemannsplassen
128/158
128/4
128/136
128/160
128/145
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
BYGG E
BYGG F
116
114
118
120
X 6643734
X 6643672
X 6643610
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
25.03.2019
Målestokk 1:620
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

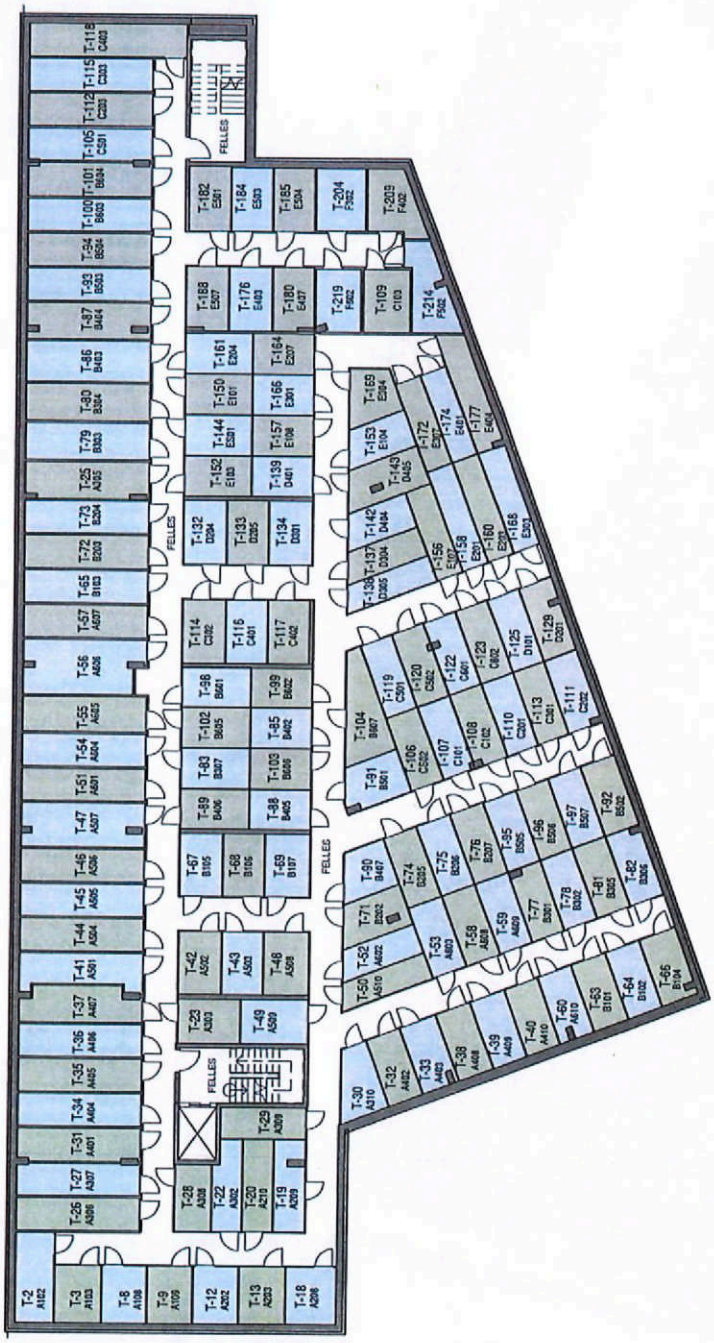

VEDLEGG 2 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
For sokkelleiligheter bygg B, se eget skjema: 'Bygg B, Etasjeplan sokkel'
For sokkelleiligheter bygg C, se eget skjema: 'Bygg C, Etasjeplan sokkel'
For sokkelleiligheter bygg F, se eget skjema: 'Bygg F, Etasjeplan sokkel'
For sokkelleiligheter bygg E, se eget skjema: 'Bygg E, Etasjeplan sokkel'
For S-boder, se eget skjema: 'Plan U1, del 1 av 2'
For parkering, se eget skjema: 'Plan U1, del 2 av 2'
Del 1
Del 2
A
B
C
D
E
F
N
TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.:128 / Bnr.: 4
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 2271 7070, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
A 04.04.19 Markert sokkelleiligheter med farger ME/LJ
PROSJEKTNR.: 2346
TEGN/ KONTR.: ME/LJ
DATO: 08.02.2019
MÅL: NTS
TEGNINGSNR: Oversiktstegning Plan U1
REV.: A

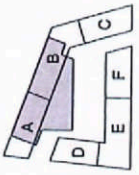
VEDLEGG 3 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 4 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR. 223
Avgrensning med bolt/skinne i tak
T S-NR. 223
T S-NR. 223
T S-NR. 223
FELLES
TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Jægerhein 23 C NO 0483 Oslo
+47 2271 70 70 post@arcasa.no www.arcasa.no
B 04.04.19 Endr. betegnelse fiåte & P-plasser 102/103 ME/LJ
A 27.02.19 OMRØKKERT PARKERINGSPLASSER ME/LJ
PROSJEKTNR.: 2346
TEGN/ KONTR.: ME/LJ
DATO: 08.02.2019
MÅL: 1:200 (A3)
TEGNINGSNR.: Plan U1, del 2 av 2
REV.: B
A B C D E F
N

VEDLEGG 5 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



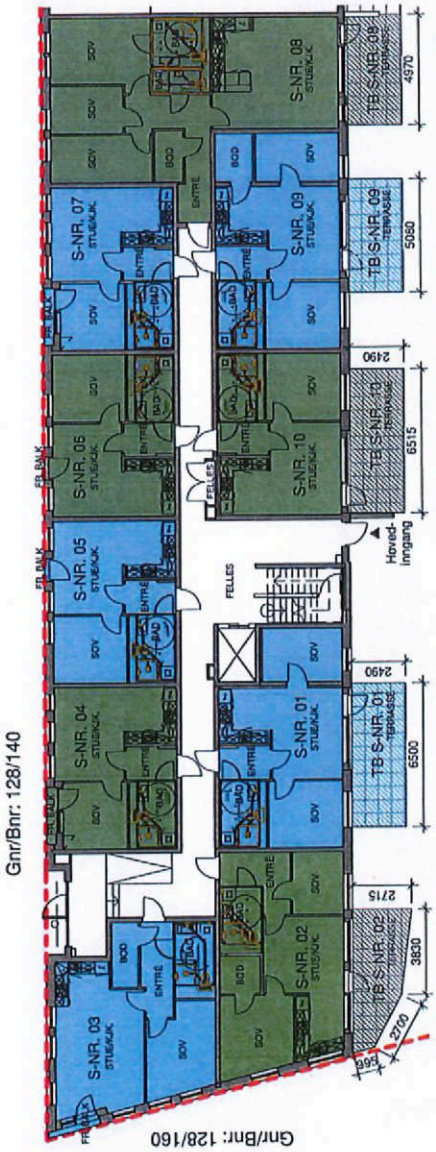




TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr. 128 / Bnr. 4

| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: | TEGNINGSNR | REV.: |
|---|---|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) | Plan U2, S-boder | |

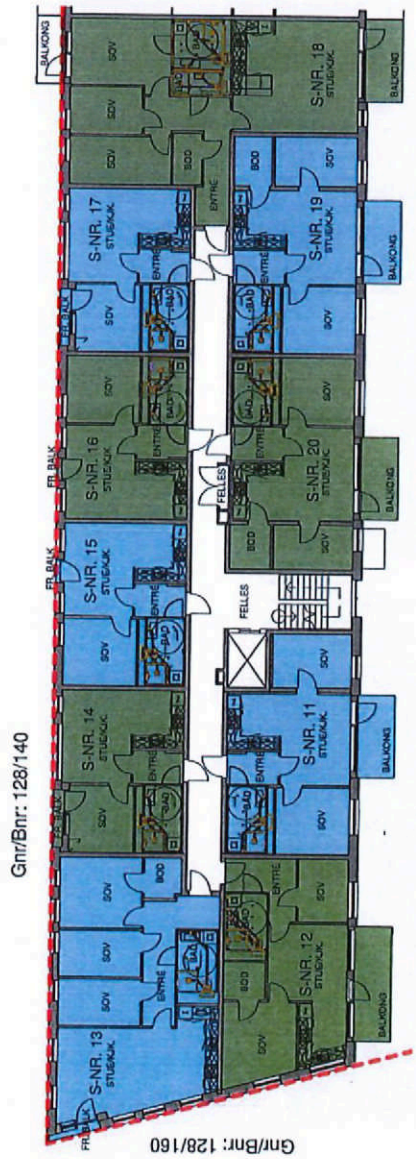
VEDLEGG 6 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| | |
|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N. 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssuppleri gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ |
| DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| TEGNINGSNR Bygg A, Etasjeplan 1 | REV.: A |

HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 7 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Jernbanetorget 23 C III, 0154 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

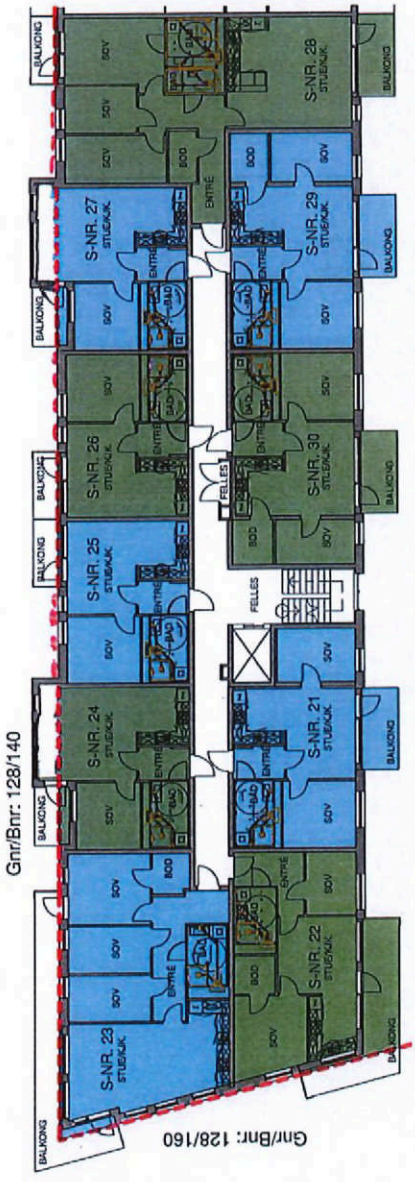
| REV.: | TEGNINGSNR | |
|---|---|---|
| A | Bygg A, Etasjeplan 2 | |
| A | 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplet gnr/bnr | ME/LJ |

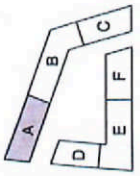
A B C D E F

N

HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 8 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



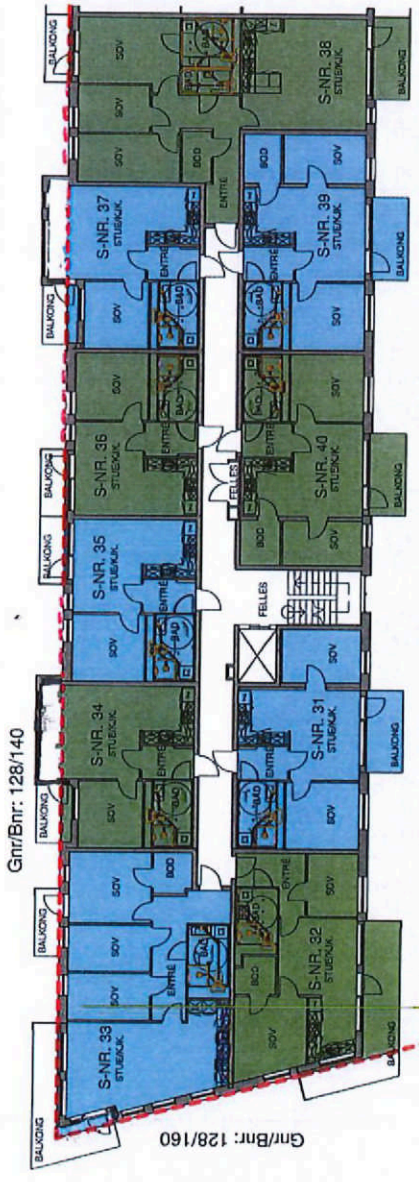


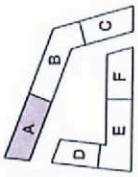


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg A, Etasjeplan 3 | REV.: A |

VEDLEGG 9 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

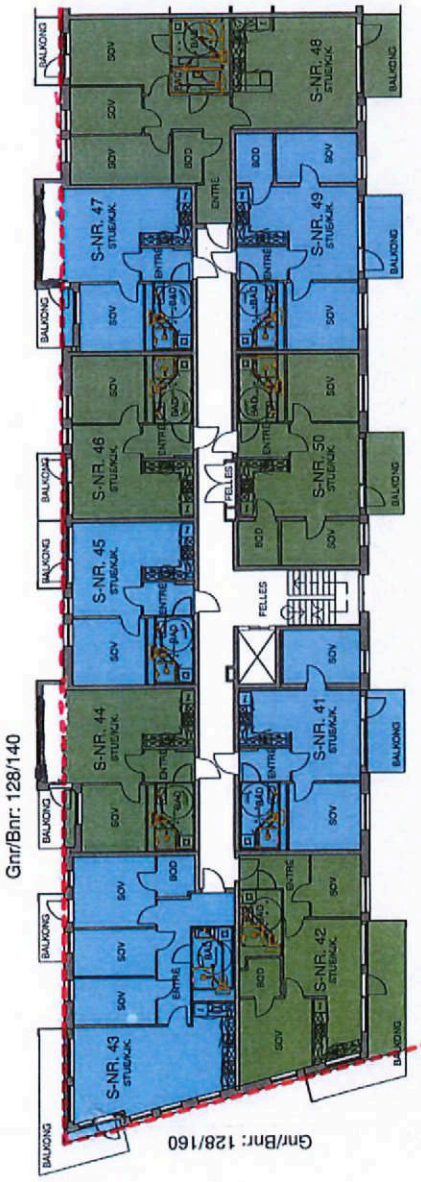
| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

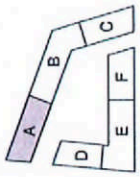
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

| REV.: | TEGNINGSNR | ME/LJ |
|---|---|---|
| A | Bygg A, Etasjeplan 4 | |

A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr

VEDLEGG 10 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



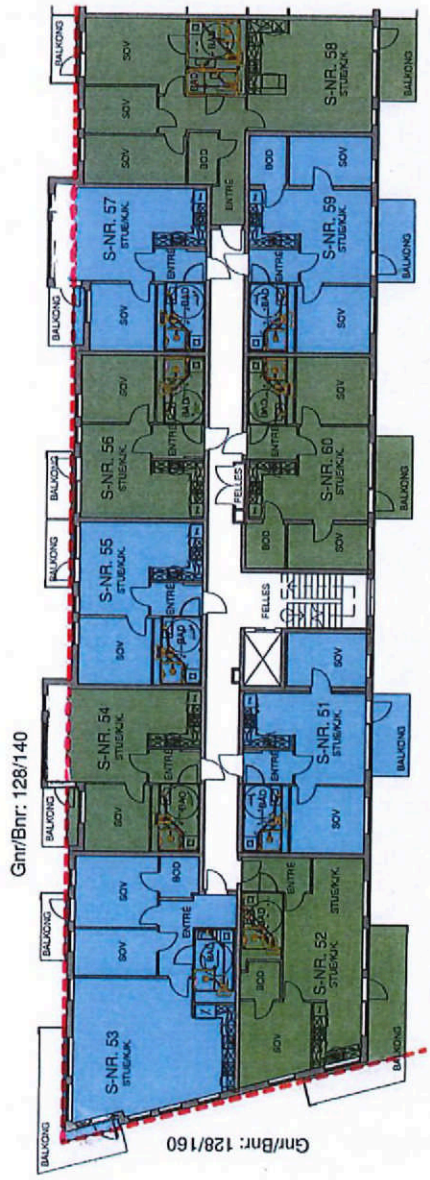


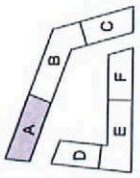


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg A, Etasjeplan 5 | REV.: A |

VEDLEGG 11 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING

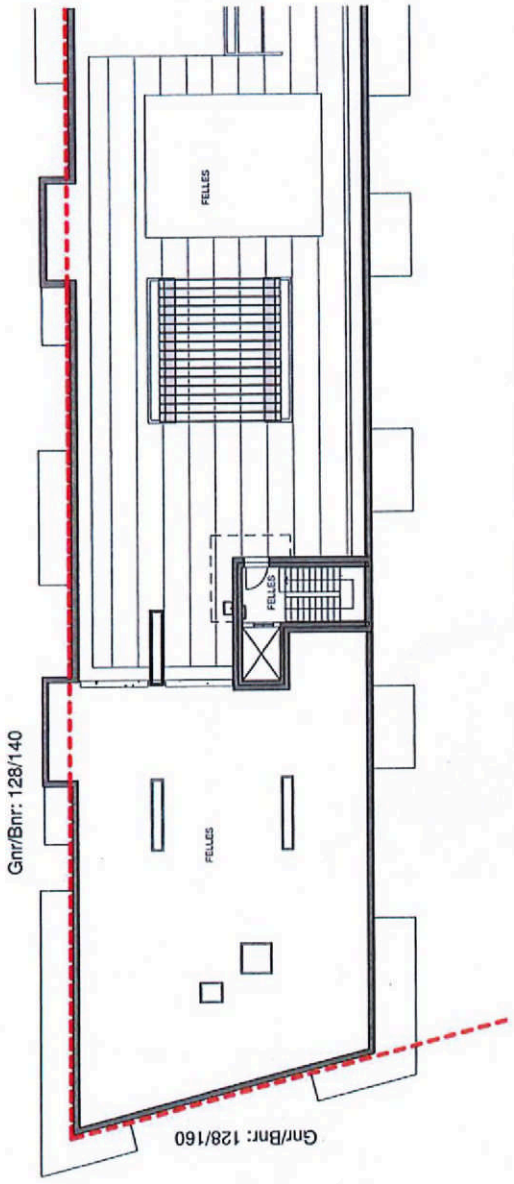
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

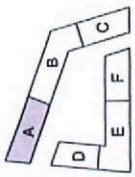
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr. 128 / Bnr. 4

| REV.: | TEGNINGSNR | | ME/LJ |
|---|---|---|---|
| A | Bygg A, Etasjeplan 6 | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrensesuppleint grunbnr |

VEDLEGG 12 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4
A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ
PROSJEKTNR.: 2346
TEGN/ KONTR.: ME/LJ
DATO: 08.02.2019
MÅL: 1:200 (A3)
TEGNINGSNR: Bygg A, Takplan
REV.: A







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 13 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





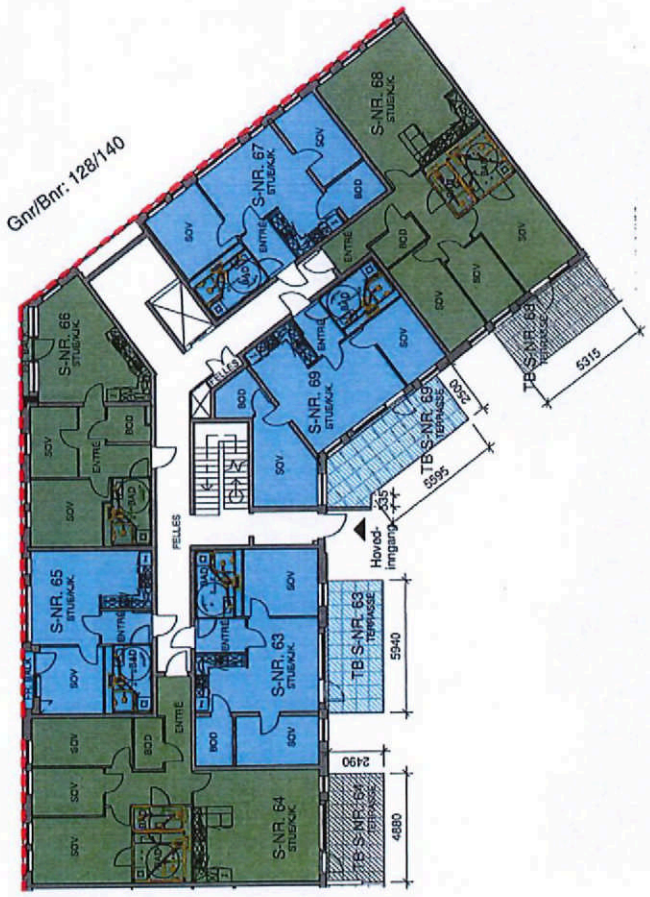


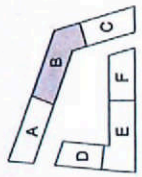



HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Jernbanen 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg B Etasjeplan sokkel | REV.: A |

VEDLEGG 14 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



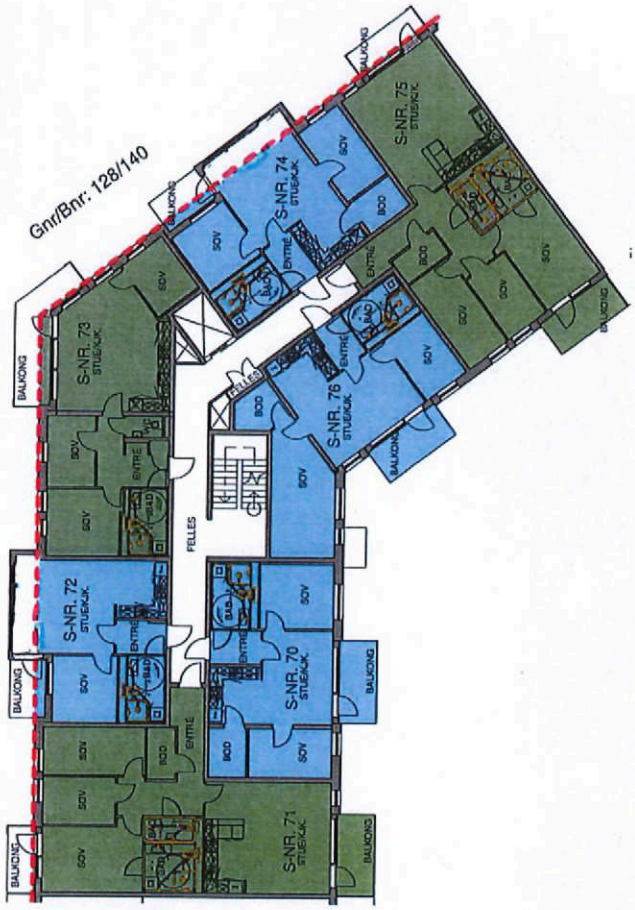




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N-0459 Oslo, +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.:128 / Bnr.: 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrense/supplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg B, Etasjeplan 1 |
| | | | | REV.: A |

VEDLEGG 15 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



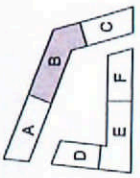

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 73 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr | ME/LJ

TEGNINGSNR: Bygg B, Etasjeplan 2
REV.: A

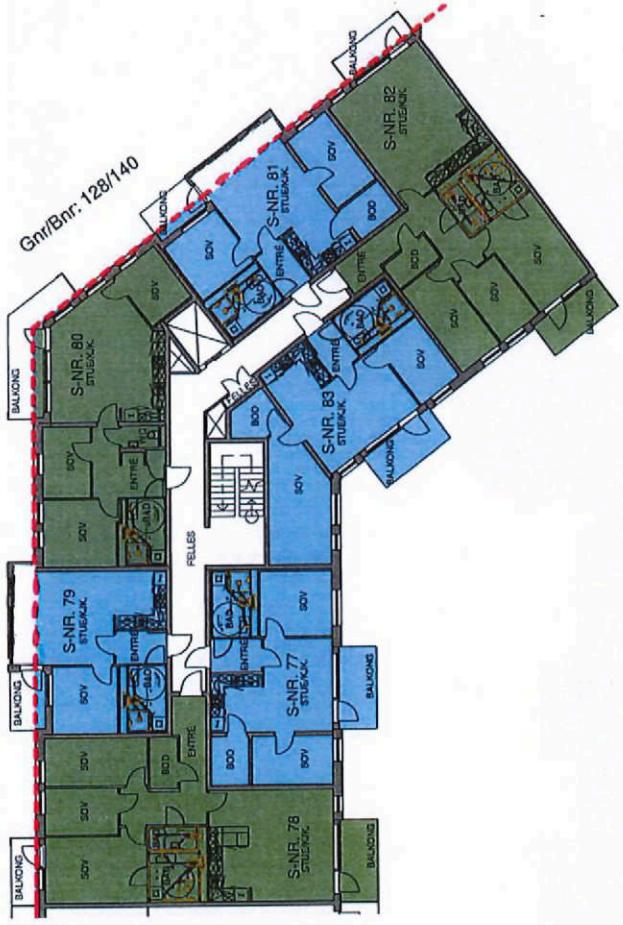


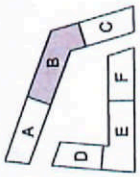




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 16 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



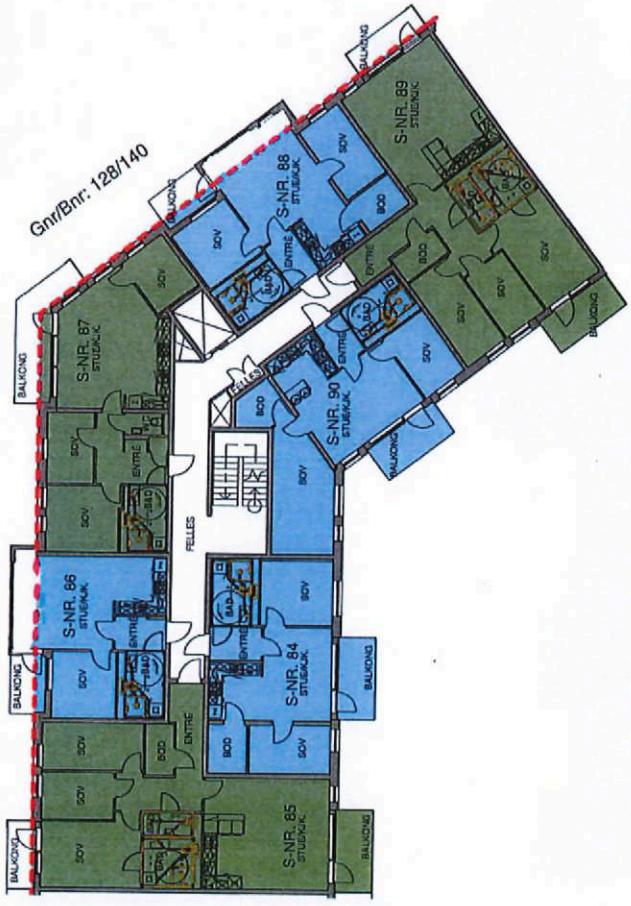




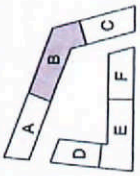
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N-0459 Oslo +47 2271 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg B, Etasjeplan 3 | REV.: A |

VEDLEGG 17 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa Arkitekter AS, Sognsveien 23 C til, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, oslo@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | | TEGNINGSNR Bygg B, Etasjeplan 4 |
| | | | REV.: A |

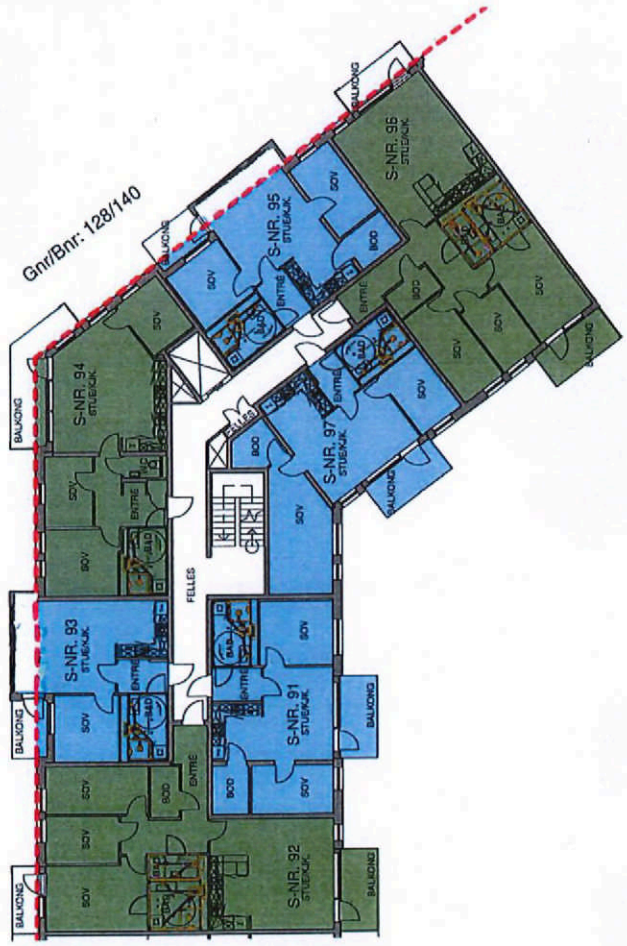


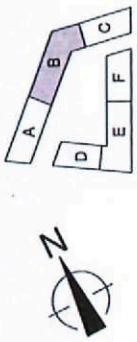




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 18 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING

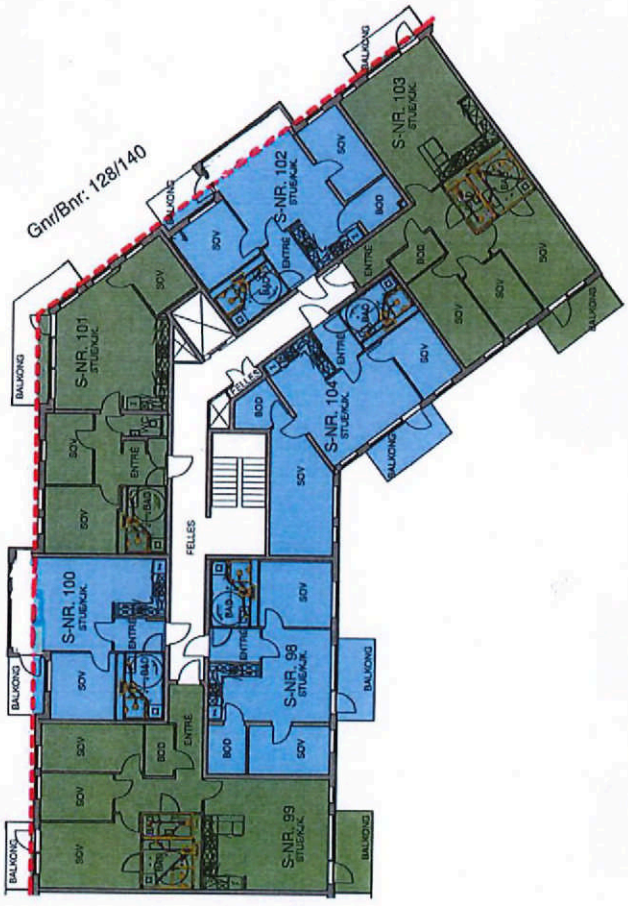
ARCASA arkitekter as
Adr: Ruseløkkveien 23 C III, 0251 Oslo
+47 22 17 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

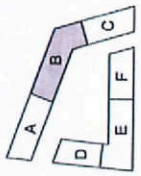
| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

| REV.: | TEGNINGSNR | | |
|---|---|---|---|
| A | Bygg B, Etasjeplan 5 | | |
| A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |

VEDLEGG 19 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



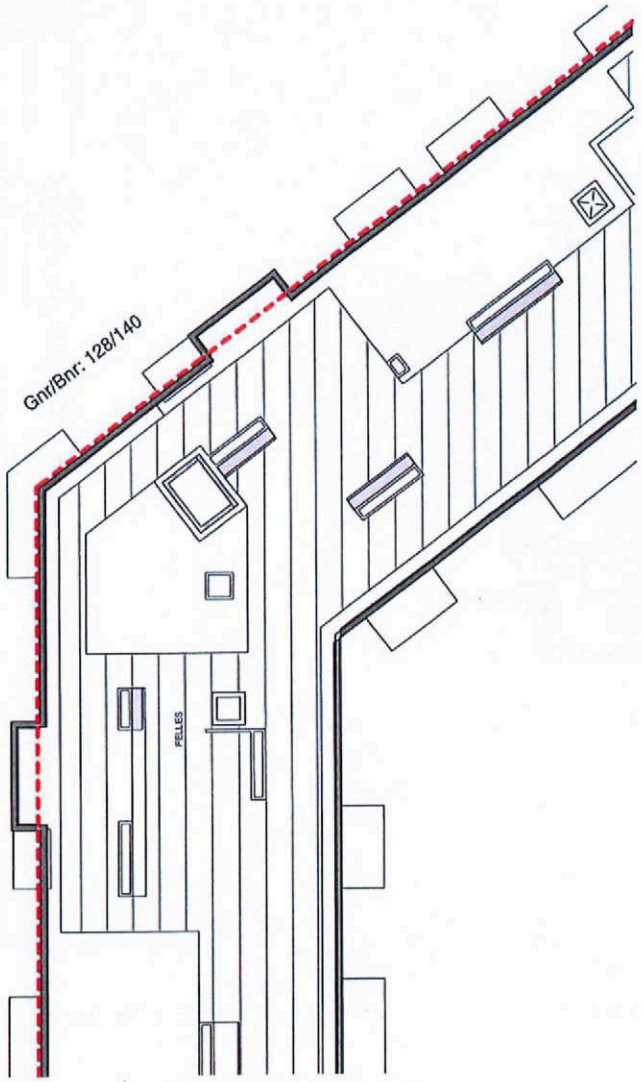


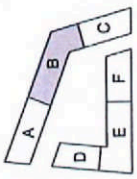


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Jegerveien 23 C III, 0439 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensesuppleert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg B, Etasjeplan 6 | REV.: A |

VEDLEGG 20 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



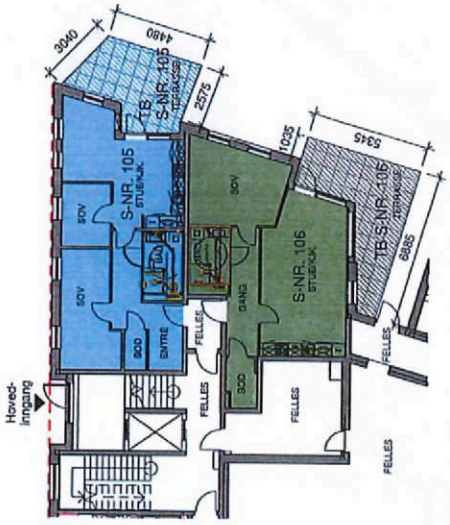




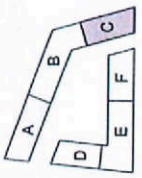
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.:128 / Bnr.: 4 |
| | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensesuppleert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | | TEGNINGSNR Bygg B, Takplan |
| | | | REV.: A |

VEDLEGG 21 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | | TEGNINGSNR Bygg C Etasjeplan sokkel |
| | | | REV.: |

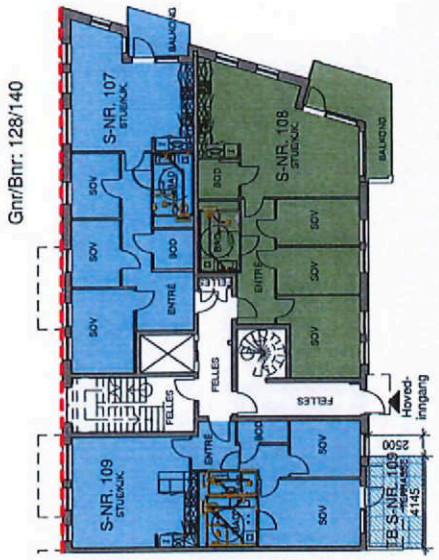


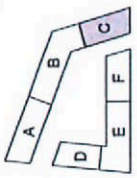




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 22 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







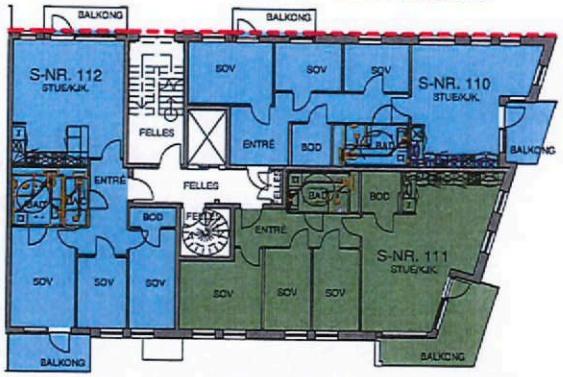
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C lll, 0459 Oslo +47 227 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensa oppført gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg C, Etasjeplan 1 | REV.: A |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

VEDLEGG 23 AV 148
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr/Bnr: 128/140

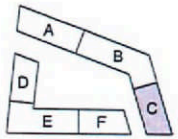



HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL

EIENDOMSGRENSE



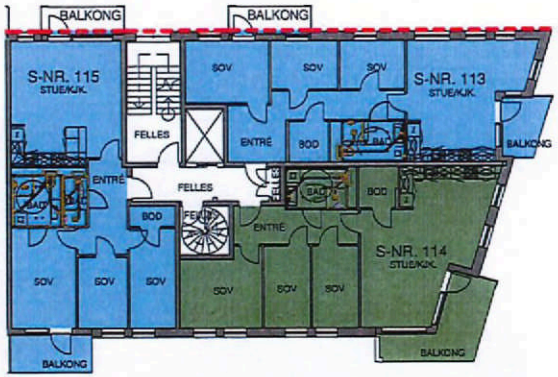




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| | | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| SEKSJONERING | | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no | | TEGNINGSNR | REV.: |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | Bygg C, Etasjeplan 2 | A |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

VEDLEGG 24 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr/Bnr: 128/140

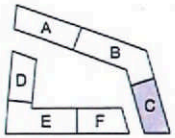



HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL

EIENDOMSGRENSE

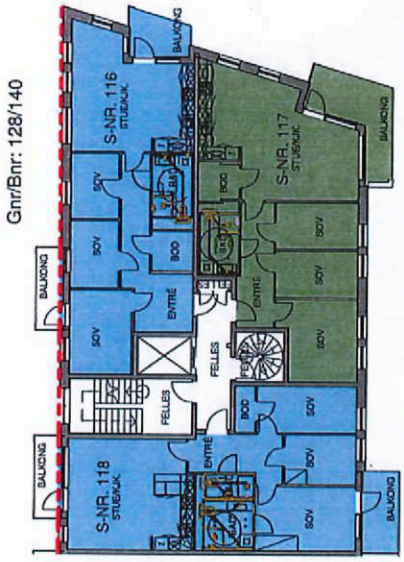


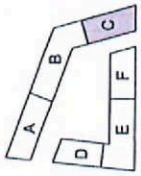



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssuppiert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg C, Etasjeplan 3 |
| | | | | REV.: A |

Side 37 av 61

VEDLEGG 25 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





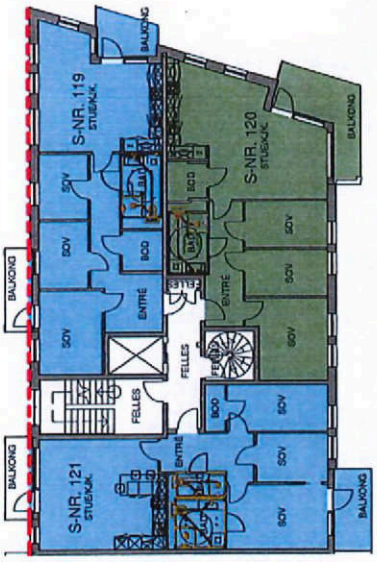


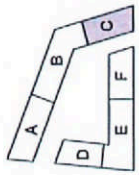
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 76 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg C, Etasjeplan 4 | REV.: A |

VEDLEGG 26 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr/Bnr: 128/140



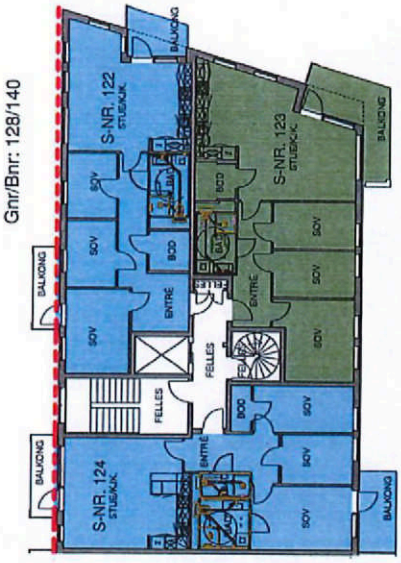


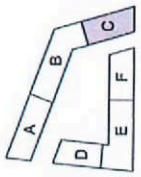


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Jagveien 29 C III, 0489 Oslo, +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 13.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg C, Etasjeplan 5 | REV.: A |

VEDLEGG 27 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 13.02.2019 | 1:200 (A3) |

Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

| REV.: | | |
|---|---|---|
| A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr ME/LJ |

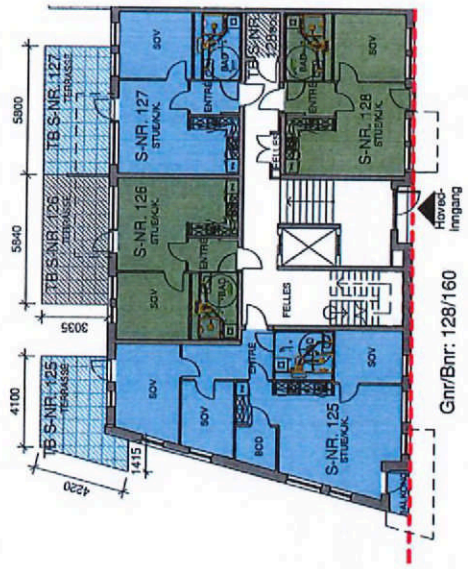
TEGNINGSNR
Bygg C, Etasjeplan 6
A

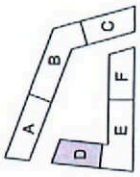
VEDLEGG 28 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Tågveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr ME/LJ
PROSJEKTNR.: 2346
TEGN/ KONTR.: ME/LJ
DATO: 13.02.2019
MÅL: 1:200 (A3)
TEGNINGSNR: Bygg C, Takplan
REV.: A

VEDLEGG 29 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





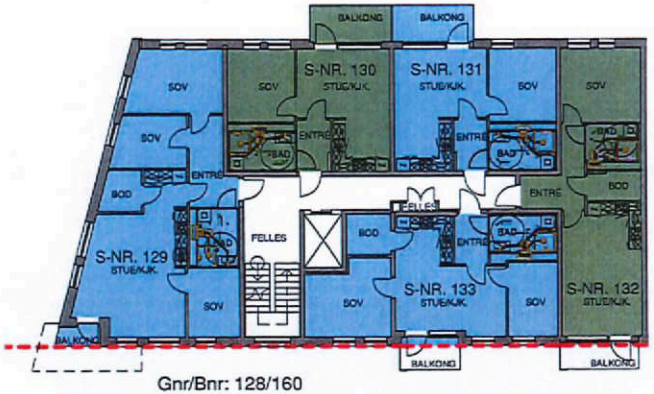


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr. 128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg D, Etasjeplan 1 REV.: A |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

VEDLEGG 30 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



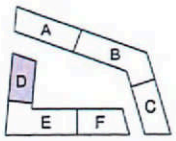

Gnr/Bnr: 128/160

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL

EIENDOMSGRENSE



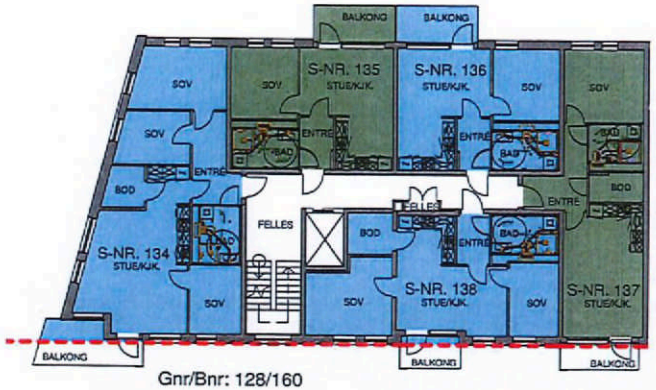




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg D, Etasjeplan 2 / REV.: A |

Side 43 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

VEDLEGG 31 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



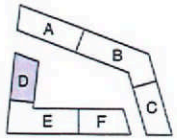

Gnr/Bnr: 128/160

HOVEDDEL

TILLEGGSAREAL

EIENDOMSGRENSE



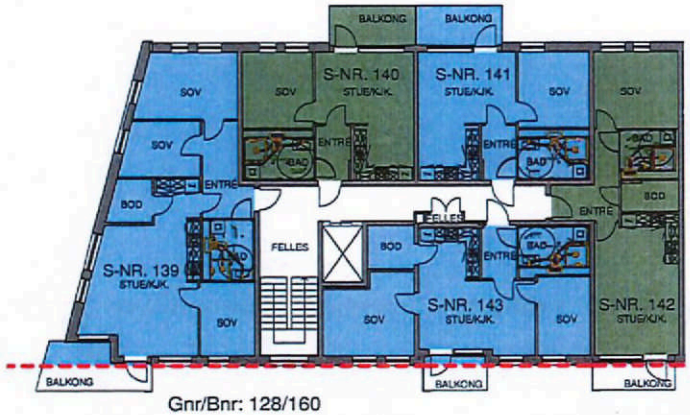




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| | | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| SEKSJONERING | | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssuppleri gnr/bnr ME/LJ | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg D, Etasjeplan 3 | REV.: A |

Side 44 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590523/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-13 15:10

VEDLEGG 32 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

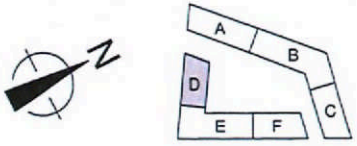



Gnr/Bnr: 128/160

HOVEDDEL

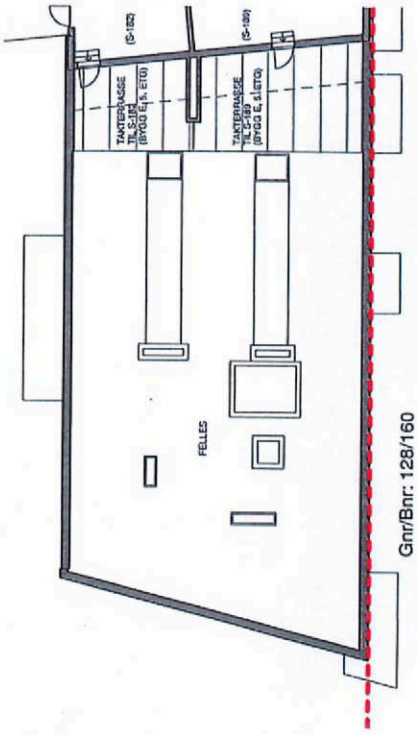
TILLEGGSAREAL

EIENDOMSGRENSE




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N-0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg D, Etasjeplan 4 |
| | | | | REV.: A |

VEDLEGG 33 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E

SEKSJONERING

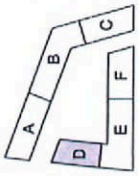
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

PROSJEKTNR.: 2346
TEGN/ KONTR.: ME/LJ
DATO: 08.02.2019
MÅL: 1:200 (A3)

Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.:128 / Bnr.: 4

| REV. | | |
|---|---|---|
| A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrenssuppleert gnr/bnr |

TEGNINGSNR: Bygg D, Takplan
REV.: A

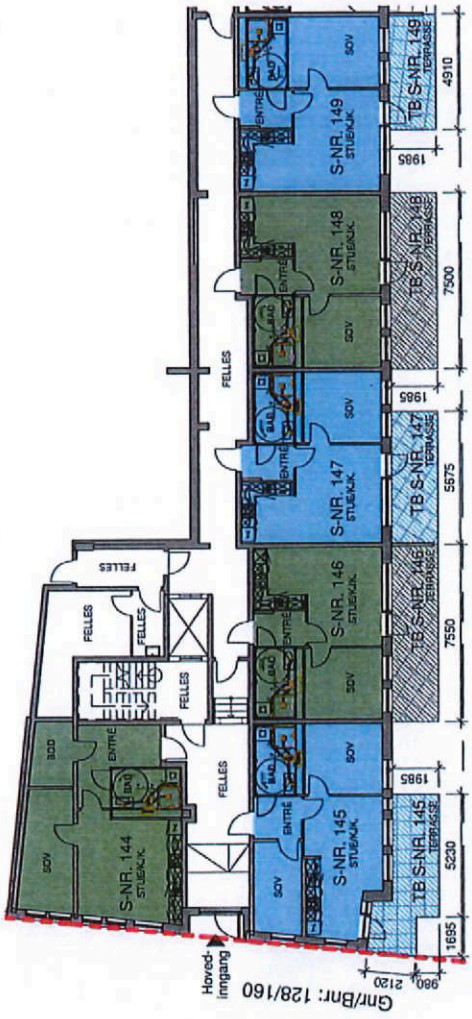


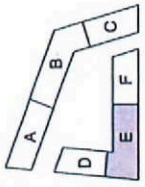




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 34 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



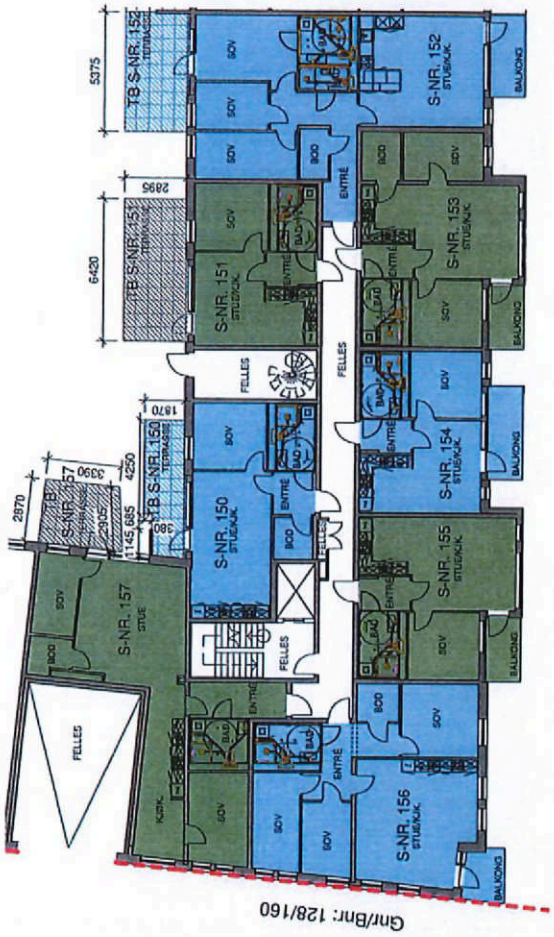


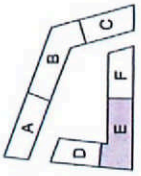


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 97 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr ME/LJ | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg E Etasjeplan sokkel | REV.: A |

VEDLEGG 35 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



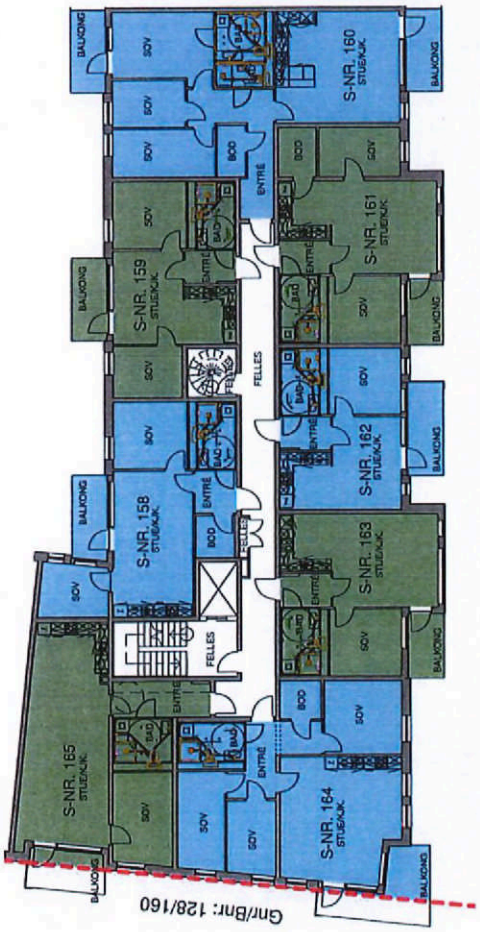


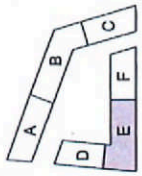


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N- 0457 Oslo Tel: 221 79 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert grnbnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg E, Etasjeplan 1 |
| | | | | REV.: A |

VEDLEGG 36 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



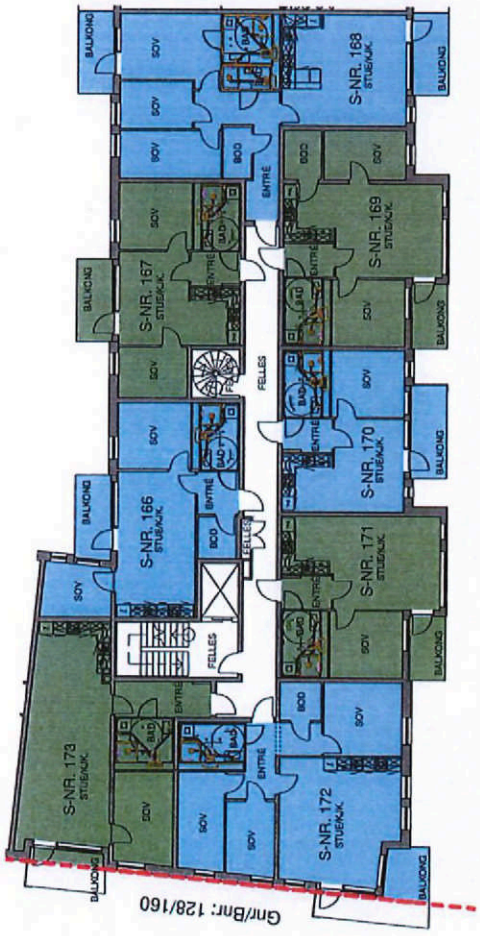


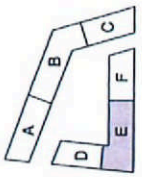


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssupplert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | TEGNINGSNR | REV.: A |
| | | Bygg E, Etasjeplan 2 | |

VEDLEGG 37 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



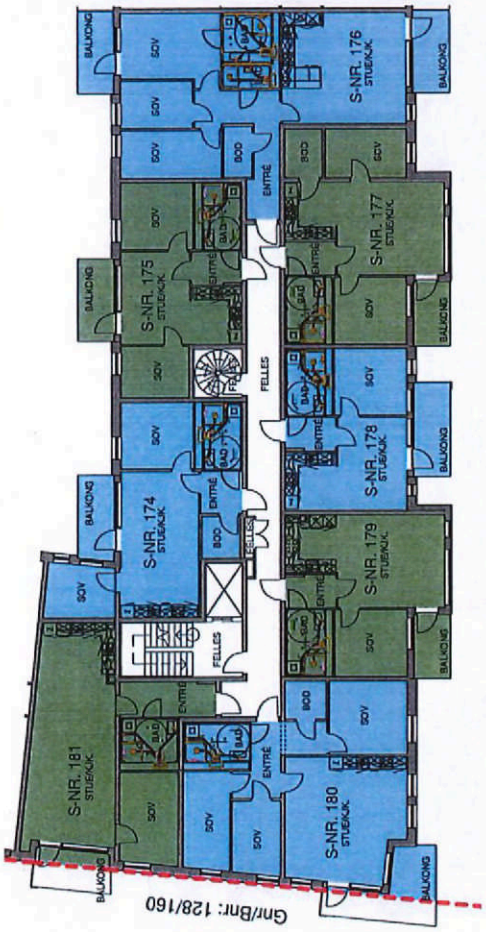


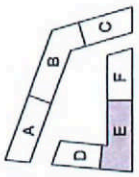


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo +47 2271 7070, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| | | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrenssuppdert gnr/bnr | ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg E, Etasjeplan 3 | REV.: A |

VEDLEGG 38 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



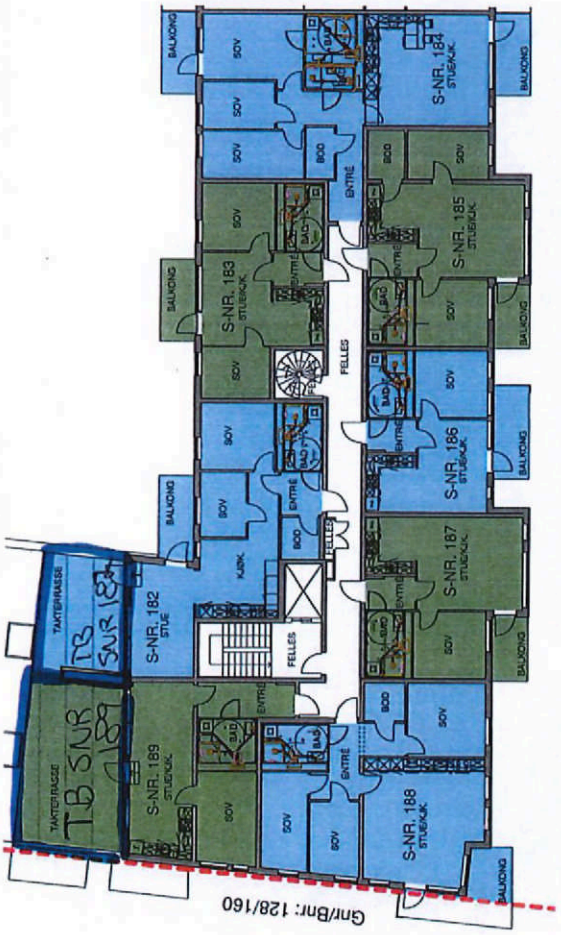


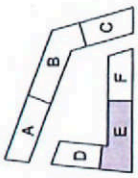


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C, N-0459 Oslo, +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr. 128 / Bnr. 4 |
| | | | A 04.04.19 Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr ME/LJ |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR.: ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | TEGNINGSNR: Bygg E, Etasjeplan 4 | REV.: A |

VEDLEGG 39 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING

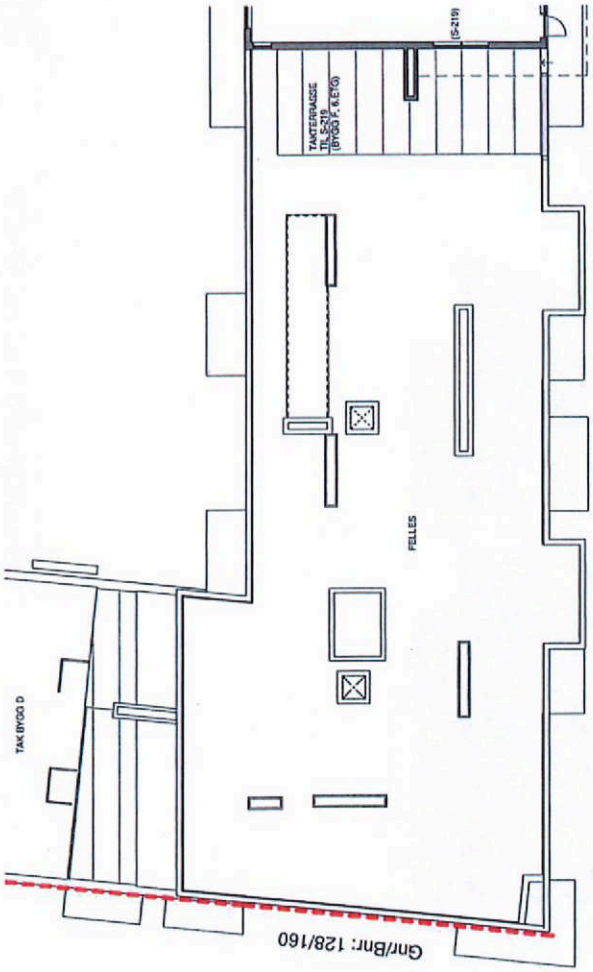
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

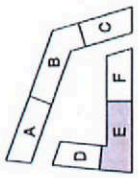
| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr.128 / Bnr. 4

| REV.: | TEGNINGSNR | | |
|---|---|---|---|
| A | Bygg E, Etasjeplan 5 | | |
| A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrensesupplert gnr/bnr | ME/LJ |

VEDLEGG 40 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

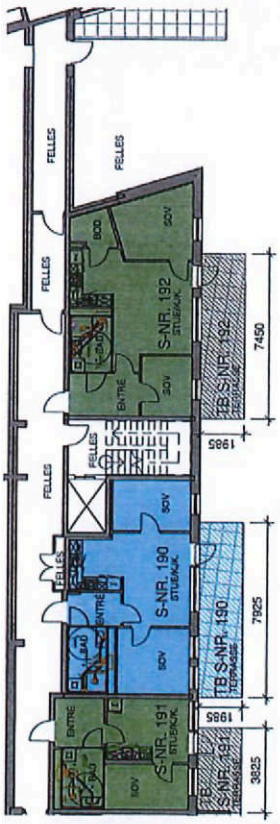
TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

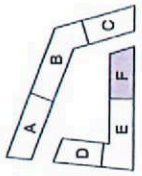
| PROSJEKTNR.: | TEGN/ KONTR. | DATO: | MÅL: |
|---|---|---|---|
| 2346 | ME/LJ | 08.02.2019 | 1:200 (A3) |

Bertrand Narvesens vei 57, Oslo
Gnr. 128 / Bnr. 4

| REV.: | TEGNINGSNR | | |
|---|---|---|---|
| A | Bygg E, Takplan | | |
| A | 04.04.19 | Tydeliggjort eiendomsgrensesupplen gnr/bnr | ME/LJ |

VEDLEGG 41 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



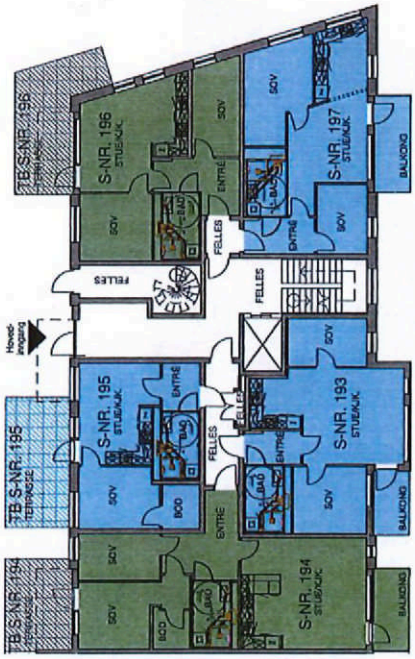


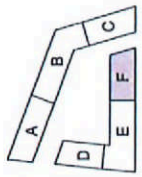


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C lil, 0459 Oslo +47 2271 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg F Etasjeplan sokkel |
| | | | | REV.: |

VEDLEGG 42 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



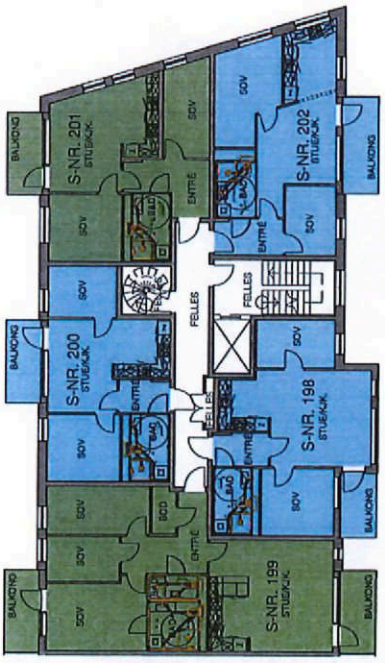


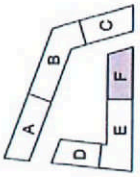


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, 0459 Oslo +47 2271 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg F, Etasjeplan 1 | REV.: A |

VEDLEGG 43 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



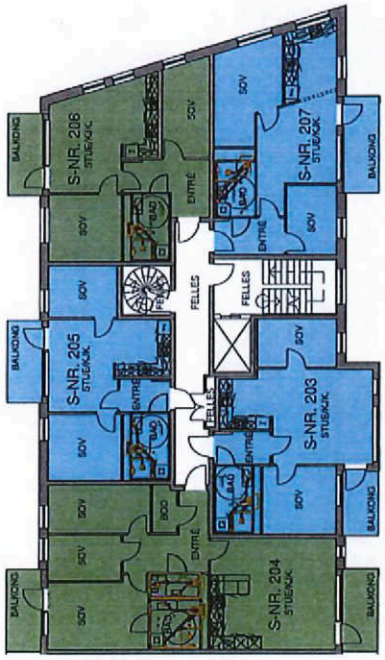


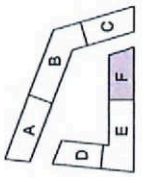


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sognsveien 23 C, N-0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg F, Etasjeplan 2 |
| | | | | REV.: |

VEDLEGG 44 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



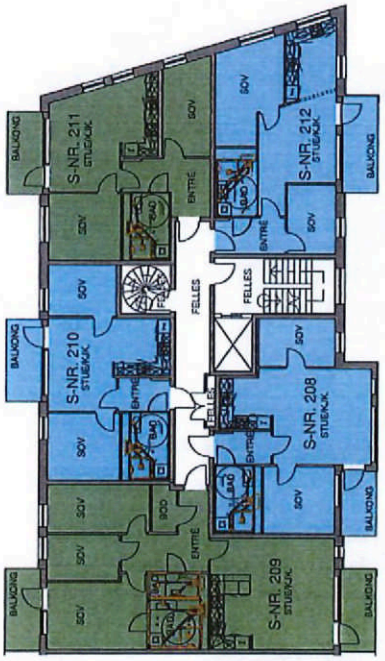




| | | | |
|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| | | | TEGNINGSNR Bygg F, Etasjeplan 3 |
| | | | REV.: |

HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 45 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





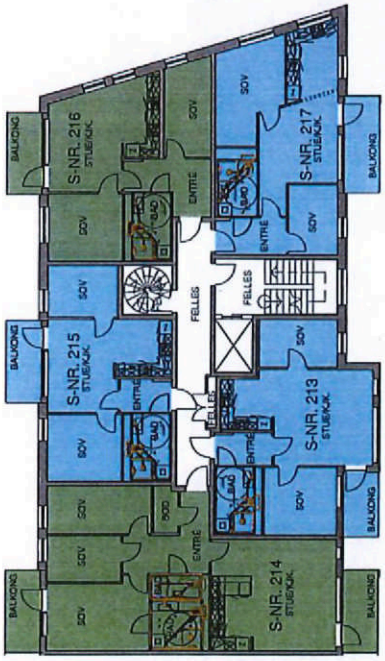


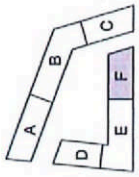



HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo | |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as<br>Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo<br>+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | Gnr. 128 / Bnr. 4 | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg F, Etasjeplan 4 | REV.: |

VEDLEGG 46 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



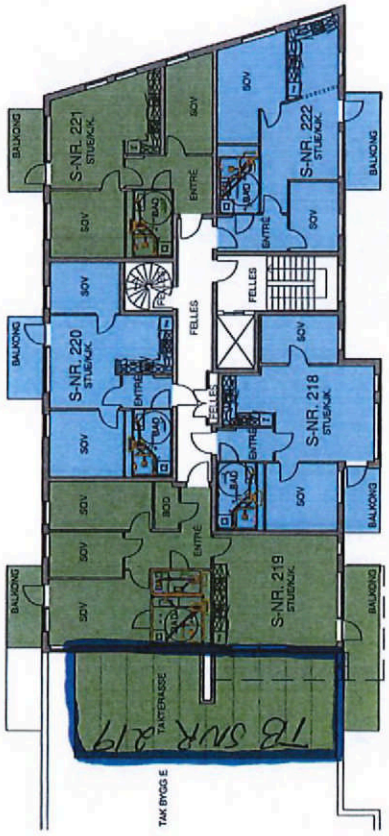




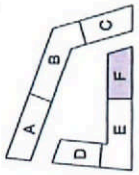
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | | | | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | | | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ | DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) | TEGNINGSNR Bygg F, Etasjeplan 5 |
| | | | | REV.: |

VEDLEGG 47 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| | |
|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | Gnr. 128 / Bnr. 4 |
| ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Jågveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR.: ME/LJ |
| DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| TEGNINGSNR | Bygg F, Etasjeplan 6 |
| REV.: | |

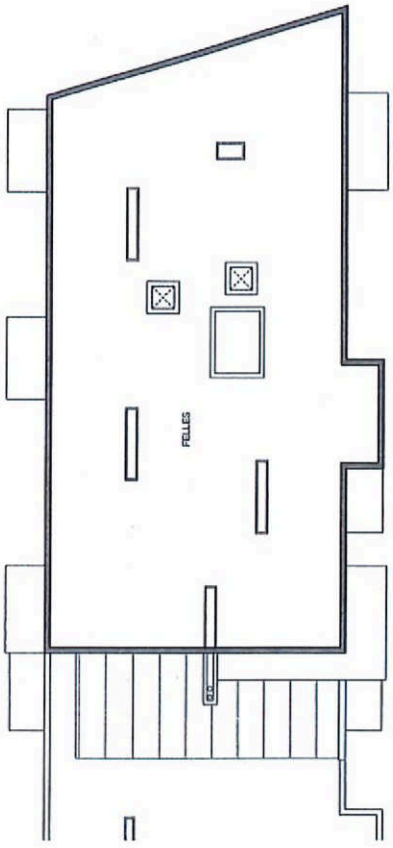




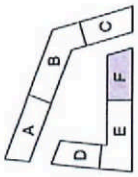


HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

VEDLEGG 48 AV 48
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| | |
|---|---|
| TIEDEMANNSFABRIKKEN, FELT E | Bertrand Narvesens vei 57, Oslo |
| SEKSJONERING | Gnr.128 / Bnr. 4 |
| ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, 0459 Oslo, tel 22 11 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no | |
| PROSJEKTNR.: 2346 | TEGN/ KONTR. ME/LJ |
| DATO: 08.02.2019 | MÅL: 1:200 (A3) |
| TEGNINGSNR Bygg F, Takplan | REV.: |



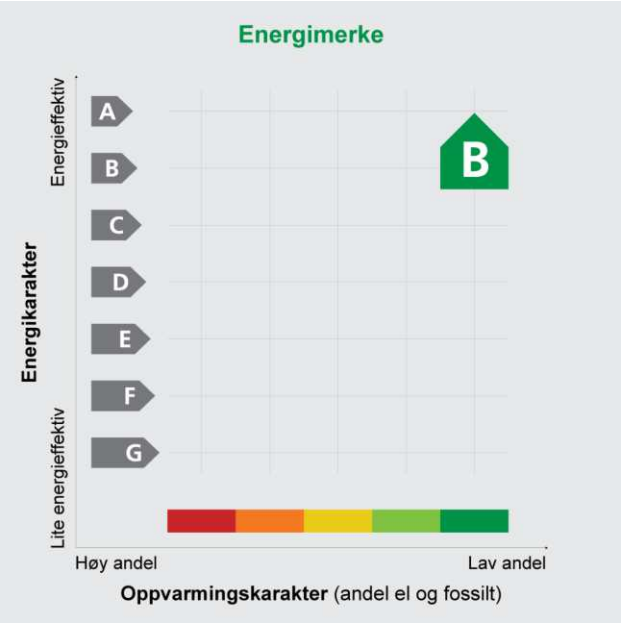




HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
EIENDOMSGRENSE

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sigurd Hoels vei 75 |
| Postnr | 0655 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 128 |
| Bnr. | 4 |
| Seksjonsnr. | 109 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300610690 |
| Bolignr. | H0103 |
| Merkenr. | A2019-1051029 |
| Dato | 13.09.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Rambøll Norge AS v/ Stergiani Charisi |

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2019 | |
| **BRA:** | 73,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2010 | Angis kun for nybygg |
| **Programvare:** | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012 | |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sigurd Hoels vei 75
Postnr/Sted: 0655 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 13.09.2019 14:17:31
Energimerkenummer: A2019-1051029
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Stergiani Charisi

Gnr: 128
Bnr: 4
Seksjonsnr: 109
Festenr:
Bygnr: 300610690

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | 6277953594 |
| ByggIdentId | 583853227 |
| BruksenhetsIdentId | 596300690 |
| AdresseIdentId | 596284265 |
| VegAdresseIdentId | 422230678 |

| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
|---|---|
| Kommunenr. | 0301 |
| Gnr. | 128 |
| Bnr. | 4 |
| Snr. | 109 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Sigurd Hoels vei 75 |
| Postnummer | 0655 |
| Poststed | OSLO |
| Bygningsnr. | 300610690 |
| Bolignr. | H0103 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 16.05.2019 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2019 |

| **Bygg standard** | |
|---|---|
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2010 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 18 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 34 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 11 m² |
| Oppvarmet BRA | 73 m² |
| Totalt BRA | 73 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 184 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,16 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 130,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 89 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 89 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 0,99 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 0,99 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 2,10 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 86 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,63 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,60 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,06 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,92 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,940 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,86 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 16.5.2019 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,012 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Rambøll Norge AS |
| Navn person | Stergiani Charisi |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 30,2 |
| Ventilasjonsvarme | 1,8 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 5,1 |
| Pumper | 0,4 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 96,1 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7432 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 101,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4920 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 101,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7432 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2658 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 4774 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 7432 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 22,4 % |

# Sigurd Hoels vei 75

Nabolaget Ensjø - vurdert av 336 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 21 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 12 min<br>1 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>373 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Valle Hovin videregående skole | 15 min |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 18 min<br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gladengveien<br>Linje 5N, FB5A, 21, 126 | 5 min<br>0.4 km |
| Ensjø<br>Linje 1, 2, 3, 4 | 9 min<br>0.7 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 11 min<br>0.9 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 20 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Stålverkskroken barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 å...<br>115 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Petersborg barnehage (0-5 år)<br>54 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Tiedemannsbyen | 3 min |
| Rema 1000 Hovin | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Hasle Torg | 9 min |
| Apotek 1 Ensjø | 7 min |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille tøyen | 6 min |
| Fyrstikkaleen flerbrukshall | 9 min |
| Fresh Fitness Ensjø | 7 min |
| SATS Hasle | 9 min |

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

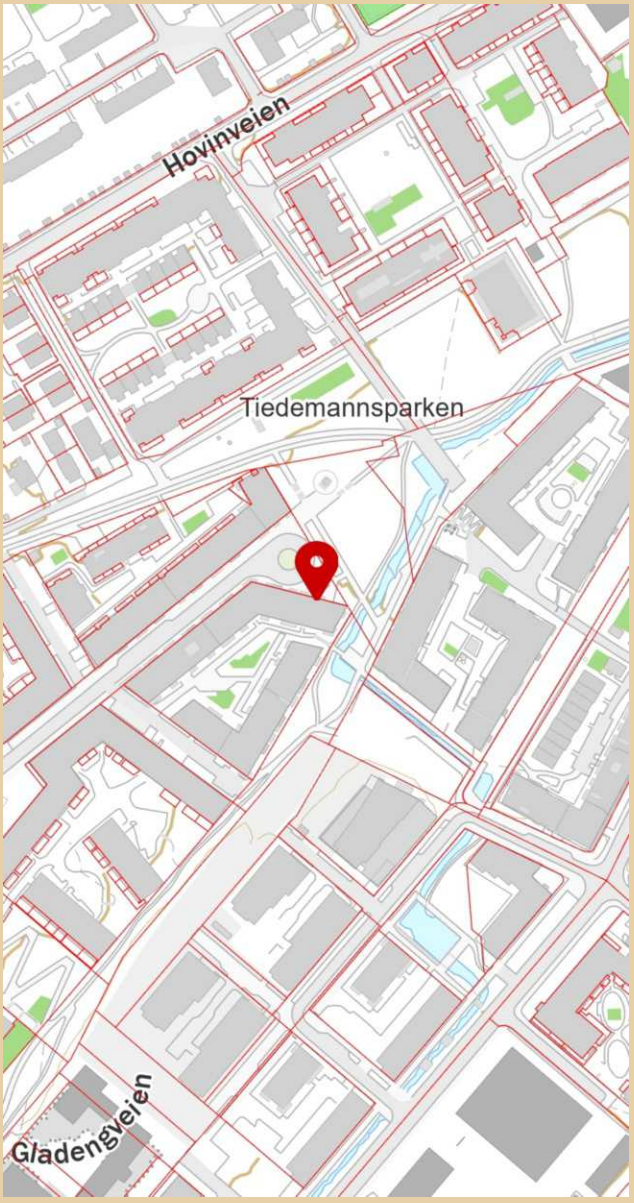
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sigurd Hoels vei 75, 0655 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 4, Snr. 109, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
154260050


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 922 25 144

**E-post:** henrik.sjuve@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---