

Skedsmogata 24B

5 soverom | 125 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Skedsmogata 24B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
72	Vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 6-roms (2022) selveier på hele 125m². 5 sov/ 2 bad. Heis. Felles takhager. Sentralt. Sjelden mulighet!

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	213 630,-
Totalpris	8 703 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 538,-
BRA-i	125 kvm
Soverom	5
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2022
Eierform	Eierseksjon

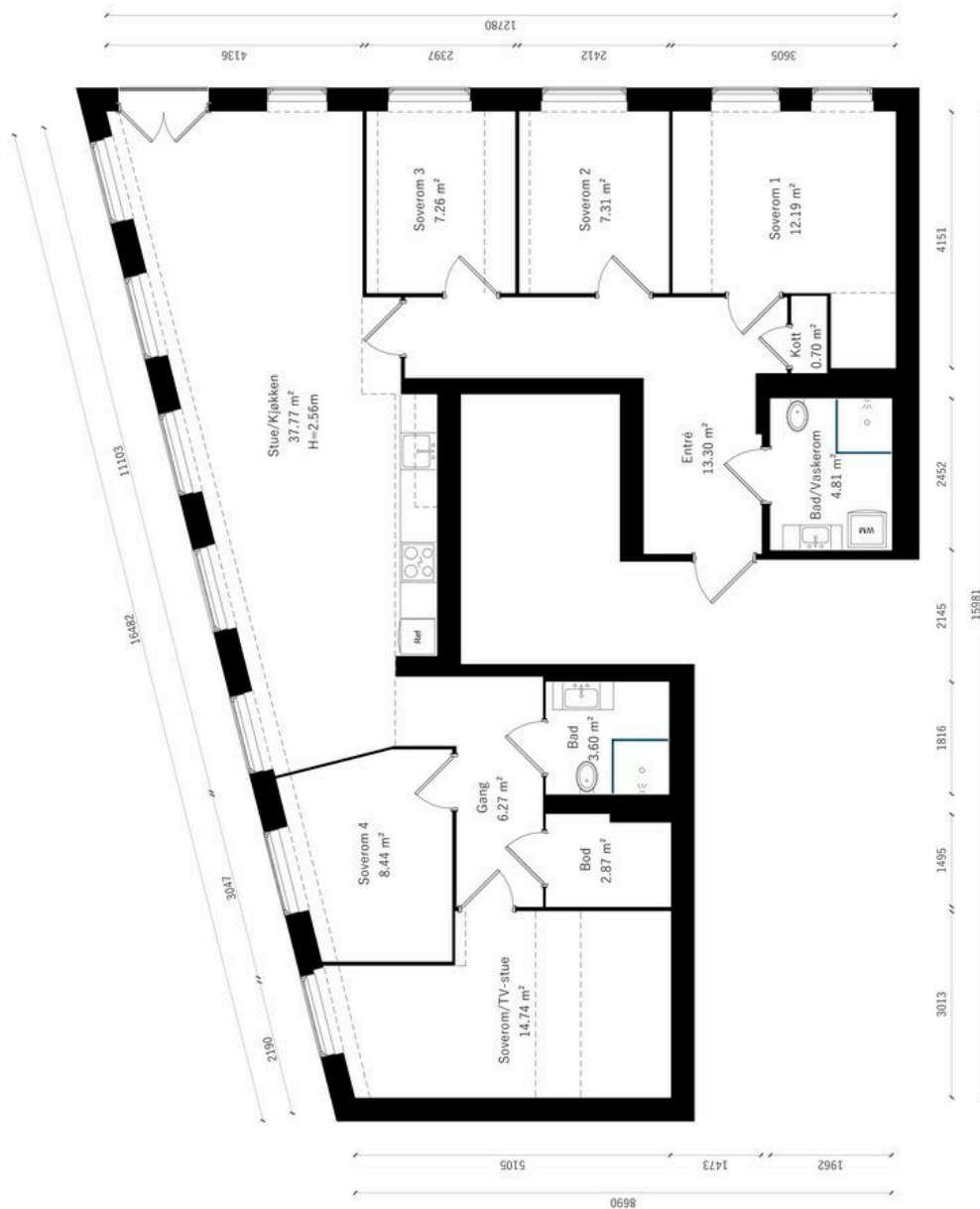
Kort fortalt

Velkommen til Tigergården på Ensjø Torg!

- Nyere (2022) og lekker 6-romsleilighet
- Særdeles spennende utleieobjekt med hele 5 soverom og 2 bad
- Selveier på hele 125 kvm beliggende i byggets 2. etasjeplan med heisadkomst
- Innvendig gir leiligheten et tiltalende inntrykk med sine store vindusflater og lyse fargevalg
- Det er en meget god planløsning med gode bruks- og møbleringsalternativer
- Det er lagt stor vekt på kvalitet, uttrykk, funksjon og utearealer i prosjektet
- Sameiet har flere felles takhager med sol, panoramautsikt, pergola og utekjøkken m.m.
- Et fantastisk flott og gjennomført prosjekt sentralt på Ensjø
- Umiddelbar nærhet til T-banen
- Gulvvarme i gang, mellomgang, kjøkken/ stue og baderom
- Leiligheten er innflytningsklar og kan overtas raskt

Skedsmogata 24B

2. Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

















Soverom 2



Soverom 2

Soverom 3





Soverom 5



Romslig gang med god garderobeplass

Prosjektet har investert stort i felles utearealer



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0006/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 24B, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 21, snr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
SIVIC INVEST AS

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

213 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 703 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 716 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 130 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré / gang, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, soverom/stue og teknisk kott.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 130 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Leiligheten disponerer én bod i samme etasje. Boden er målt til 5 kvm og merket B0202.

Nyere (2022), moderne og innholdsrik 6-roms selveier på hele 125 kvm med fem soverom og to bad. Leiligheten fremstår som et meget attraktivt og spennende utleieobjekt, samtidig som bruksmulighetene er mange også for storfamilien.

Leiligheten inneholder entré/ gang, 2 bad, åpen stue-/kjøkkenløsning og 5 soverom, samt en praktisk innvendig bod.

Romslig og fin stue i åpen løsning med god plass til sofagruppe og stort spisebord. Det er store vindusflater i leiligheten som gir rikelig med naturlig lys inn i boligen og en luftig atmosfære. Leiligheten fremstår som lys, og rommene oppleves som luftige. Det er en gjennomgående god standard over det hele med smakfulle farge- og materialvalg, samt en planløsning som byr på flere møbleringsmuligheter. Gulvene er dekket med nydelig enstavs eikeparkett og det er gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entré/ gang, mellomgang, kjøkken/ stuen og badrommene.

Pent HTH-kjøkken som har godt med skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer fra bla. kvalitetsleverandøren Miele. Den åpne løsningen er sammen med stuen og spiseplassen med på å skape et meget sosialt og godt oppholdsrom.

To delikate, flislagt bad med varme i gulv. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin på det ene badet.

Det er hele 5 soverom i boligen. Dette skaper mange muligheter både for de som ønsker å leie ut, eller for storfamilien. Mange bruksmuligheter hvor man eksempelvis kan bruke noen av soverommene som tv-stue/ bibliotek/ kontor eller lignende.

Hyggelig entré/ gang med plass til klesoppheng og garderobe. Kort avstand til egen sportsbod som ligger i 2.etasje.

I prosjektet har det vært sjeldent godt fokus på fellesarealene og utearealer med blant annet flere takhager som er pent beplantet, med sittegrupper, grill m.m.

Standard

Innvendig:

- Boligen har gulvflater med 1-stavs eikeparkett samt vinylbelegg i entré og gang.
- Veggflatene består av malte flater, og himlinger/tak er utført med prefabrikkerte, malte elementer samt nedsenkede, malte platehimlinger.
- Boligen har glatte, malte dørbblad samt hvite karmen og foringer.

Baderom:

Badet er fra byggeåret og er utført som prefabrikkert baderom. Byggteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest. Veggene er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm, og himlingen består av malte himlingsplater. Det er montert dimbare downlights samt belysning i speil som lyskilder. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene. Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm, og dusjhjørnet er nedsenket og utført med 5 × 5 cm fliser. Det er vannbåren varme i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid i form av ferdig attest. Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft gjennom spalte under dørbblad.

Bad/vaskerom:

Veggene er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm, og himlingen består av malte, nedsenkede himlingsplater. Det er montert dimbare spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene. Gulvet er belagt med fliser i

format ca. 20 × 20 cm, med 5 × 5 cm fliser i dusjsone og i det nedsenkede dusjhjørnet. Det er vannbåren varme i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft gjennom spalte under dørbblad.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med glatte fronter levert av HTH. Stekeovn og oppvaskmaskin fra Miele. Det er parkett på gulvet, slette malte veggflater og slett malt tak. Belysningen består av lys under overskap, supplert med godt naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Benkeplaten er i laminat og har planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det slette, malte veggflater med glassplate over kokesonen. Kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys til rommet. Det er montert kjøkkenventilator fra Siemens som fører avtrekksluften ut via det sentrale ventilasjonssystemet. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og er plassert i fordelerskap i gang. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) utført i støpejern.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i teknisk rom/kott i gang.
- Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg, med måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Svar: Ja

Beskriv: Service på ventilasjonssystem ble utført i desember 2024.

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

Svar: Ja

Beskriv: Leietaker har hatt noen problemer med ventilasjonsanlegget, disse er nå utbedret.

Selger egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og stål. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

Utvendig:

- Yttertaket er utført som flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.
- Bygningen fremstår med yttervegger i stålkonstruksjon, belagt med profilplater.
- Det er lakkerte aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass.

- Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).

- Leiligheten har tofløyede franske balkongdører med 3-lags isolerglassfelt.

- Boligen disponerer bod i felles bodrom i samme etasje som enheten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Alt som tilhører stylingfirma.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret. Styret skal godkjenne all utleie av seksjoner iht. Eierseksjonsloven § 24. Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriver adresse.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entrè/ gang, mellomgang, kjøkken / stue og baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 538,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann/fyring*, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, drift og vedlikeholdskostnader m.m.

*Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: kr 4.329,-

Bredbånd: kr 209,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 937,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-paring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 269 500,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 078 000,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

Bestilling av attest for formuesverdi fra Skatteetaten (AltInn) er ikke tilgjengelig. Opplyst formuesverdi er derfor et estimat basert på eiendommens reelle verdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Tigergården Boligsameie, orgnr. 929414500

Om sameiet

- Tigergården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929414500, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiet består av 161 seksjoner, fordelt på tre bygg: Kobberpassasjen, Himmeltårnet og Glassgangen.
- Sameiet har bygningsforsikring i Tryg forsikring med polisenummer 8084975.
- Tigergården er delt opp i 3 ulike boligkonsepter, med hver sine kvaliteter og forskjeller.
- Veldrevet sameie med stor felles takterrasse.
- Beboere kan reservere kjøkken og grill på takterassen for større selskap.
- Beboere kan få tildelt egen plantekasse på taket etter ønske.
- Beboere kan leie selskapslokale i sameiet.
- Styret kan kontaktes på e-post: tigergarden@styrommet.no

Pågående saker:

Sameiet har gjennom advokat rettet forliksklage til Forliksrådet i Oslo i mai 2025, mot utbygger Skanska. Det gjelder problematikk rundt støy og vibrasjoner fra T-banen, og krav om utbedring. Det er gjort støy- og vibrasjonsmålinger i sameiet som overstrider grenseverdier fra gjeldende byggestandard, TEK-17.

Se vedlagt årsmøte og styrets arbeid i 2024 for mer informasjon.

Styrets arbeid i 2024:

- Løpende oppfølging av serviceavtaler i sameiet, herunder fakturakontroller, kontroll av prisreguleringer, oppfølging leverandører og innhenting av dokumentasjon etc.
- Organisert bekjempelse av skjeggkre-utbrudd
 - Oppfølging støysak t-bane. Engasjert advokat og uavhengig firma for støymåling
 - Oppfølging av reklamasjonssaker hos Skanska
 - Montert lås på takterrassedører i Kobberpassasjen og Himmeltårnet. Løpende vurdering av de resterende områdene.
 - Etablert sykkelstativ i Tigerverket.
 - Arrangert og gjennomført vår dugnad, og sosial samling med grill
 - Gjennomført et større prosjekt med bytting av dører
 - Oragnisering utskift av ventiler
 - Utbedring av utsatte hjørner
 - Oppgradering av Tigerlosjen
 - Kjørt anbudsprosess for etablering av pullert system.
 - Etablering av fugleskremsel
 - Prosjektert, innhentet tilbud og ferdigstilt forslag til etablering av lekeplass i bakgården

- Oppfølging av nyetablert parkeringssystem
- Oppfølging av utbedringspunkter - ettårsbefaring fellesareal
- Utbedret vannlekkasje toalett fellesareal
- Oppfølging service Glassgangen - ventilasjon/brann system
- Innhentet tilbud serviceavtale dører
- Oppfølging sikkerhet og undersøkelser om utvidet kameraovervåkning
- Justering av lys i glassgangen
- Innhentet tilbud på låser for dører i fellesarealene
- Oppfølging Lyse Energi og fjernvarme

Tigergården ble nominert til Oslo bys arkitekturpris 2023. Gården er også et BREEAM-sertifisert prosjekt som betyr at man har hatt fokus på miljøvennlige løsninger i alle ledd av prosessen.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 95.307,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et restultat på kr. 0,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. For nærmere regler om dyrehold, se sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5144340

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 327 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø, med umiddelbar nærhet til Kampen og områdets karakteristiske trehusbebyggelse. Bydelen har de senere årene vært i jevn utvikling og fremstår i dag som et etablert og ettertraktet boområde for både unge, voksne, par og barnefamilier. Området kombinerer nærhet til sentrum med gode grøntområder og et oversiktlig bomiljø.

Det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier, parker og offentlige møteplasser. Rett over veien ligger Kampen Økologiske Barnebondegård. Området gir en fin balanse mellom byliv og grønne omgivelser, med kort vei til det man trenger i hverdagen.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker innen kort gangavstand, blant annet Rema 1000, Kiwi, SPAR Ensjø og søndagsåpen Joker i Tiedemannsbyen. I nærområdet finnes også apotek, frisør og ulike servicetilbud. Gladengveien byr på serveringssteder som Frøken Smillas, Osten, samt bakerier og kafeer. På Kampen finner man blant annet Kampen Bistro, kjent for tradisjonelle retter i rolige omgivelser.

Trening og fritid er godt ivare tatt i området. Nærliggende treningssentre inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle og SATS Kampen, samt Oslo Fight Club. Jordal Idrettspark sto ferdig i 2020 og tilbyr blant annet ishockey og flerbruksanlegg. Tøyenbadet ligger også i gangavstand og er byens største badeanlegg.

Området har flere grøntarealer som egner seg for tur og rekreasjon. Kampen Park ligger nært og har både utsiktspunkt og aktivitetsmuligheter. Herfra er det naturlig å gå videre til Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer kan man følge Alnaelva fra Etterstad eller ta turen mot Valle Hovin og Hovindammen.

Det er et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Kampen barnehage, Stålverkskroken barnehage, Espira Mariefryd barnehage og Ensjø Torg barnehage. Kampen skole ligger ca. 350 meter unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Ensjø T-bane ligger i umiddelbar nærhet og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4, med ca. 5 minutters reisetid til sentrum. Busslinje 37 går fra Etterstadgata og har døgnkontinuerlig drift. I tillegg går busslinje 20 og 21 fra Grenseveien, samt nattbuss og flybuss fra Ensjøveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.10.22.

Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2025.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/annen off. eller privat t.jyting med reguleringsplan S-4858, vedtatt 23.09.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Plansak - Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Detaljregulering

Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak

Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt hovedkontor for NRK på Ensjø og for å undersøke hvordan dette kan gi merverdi til Ensjø og tilgrensende nabolag. Ensjøveien 3, 5 og 7 består i dag av industritomter som skal transformeres til et attraktivt byområde som er tilrettelagt for myke trafikanter og blir en viktig del av den nye byutviklingen på Ensjø. Gjennom ulike planalternativer skal det undersøkes ulike tilnærminger til utvikling av planområdet slik at NRK kan gis best mulige rammer for det nye hovedkontoret. Planområdet omfatter også nabotomter i sør (Ensjøveien 9, 11, 13 og 15) og deler av Kampen park vest for planområdet, samt areal for sykkelkryssing over

Ensjøveien til turvei D2 i nord. Innlemmelsen av nabotomter er gjort for å utforske hvordan Normannsløkka best kan kobles til sine omgivelser, og det skal i planarbeidet være et mål å konkret utforske kobling til Kampen park i tråd med VPOR Ensjø (og aktuelle løsningsforslag for slik kobling).

Plansak - Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Til offentlig ettersyn

Saksnummer: 201918011 - Detaljregulering

Beskrivelse: Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmenntilgjengelig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Plansak - Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor - Planprogram til fastsettelse

Saksnummer: 202209626 - Detaljregulering

Beskrivelse: Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Planarbeidet skal undersøke hvordan deler av eksisterende bebyggelse kan transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Viktige tema i planarbeidet er Østre parkdrag, forbindelser, Ensjøveien og ombruk av eksisterende bebyggelse. Hensikten med prosjektet og planforslaget er å tilrettelegge for en utvikling av eiendommene som åpner for ny og mer hensiktsmessig bruk, høyere utnyttelse og høyere kvalitet. Ambisjonen er å få inn flere publikumsrettede tilbud og næringslokaler som både kan benyttes til produksjon og til kontorer.

Byggesak - Saksnummer: 2025/08600 - Rolf Hofmos gate - oppgradering av vei mellom Ensjøveien og undergangen under Gjøvikbanen

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/11886 - Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/09097 - Ensjøveien 12 D - bruksendring fra lager og kontor til treningssenter

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10608 - Ensjøveien 7 - riving av bebyggelse

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10604 - Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse

Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10575 - Ensjøveien 3 -

riving av bebyggelse
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/04492 - Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Status: Under behandling

Ensjø er under utvikling og fortetting og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/21/93:
24.04.1967 - Dokumentnr: 507319 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lager
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1969 - Dokumentnr: 516547 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2015 - Dokumentnr: 154709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13721678
Bestemmelse om fri ferdsel
Gjelder også for senere utskilte parseller og seksjoner
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1093275 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Plikt til å etablere støyskjerming
Bestemmelser om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2019 - Dokumentnr: 1293148 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler
Forbud mot bygging og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2019 - Dokumentnr: 1368788 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2021 - Dokumentnr: 1058907 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2021 - Dokumentnr: 1058962 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Bestemmelse om drift og vedlikehold av markert område på gnr. 237 bnr. 22
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 269145 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
17.03.2022. Arkivref. 20/10881-2
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 12194 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.02.2022 - Dokumentnr: 150610 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 93
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/10872

23.02.2022 - Dokumentnr: 211941 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:111
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder ikke for fremtidige fadelte parseller av gnr. 129 bnr. 111

09.03.2022 - Dokumentnr: 269145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:93

Bestemmelse om gangvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold

09.03.2022 - Dokumentnr: 269145 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:93

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 4 950,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90056220

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skedsmogata 24B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min ⚡ 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 386 elever, 27 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min ⚡ 1 km
Valle Hovin videregående skole	21 min ⚡

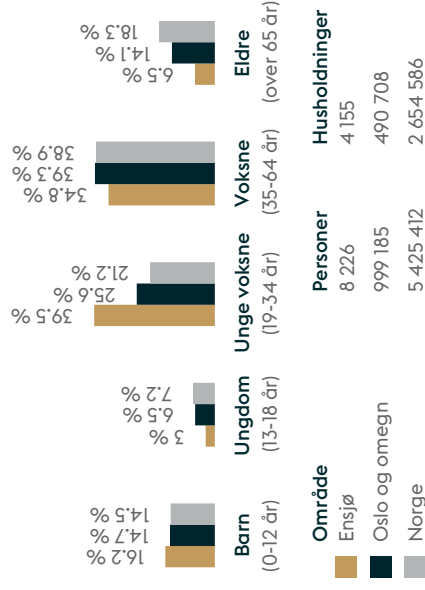
Offentlig transport

🚏 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min ⚡ 1.2 km
🚏 Lakkegata skole Linje 17	21 min ⚡ 1.8 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚇 4.7 km

Barnehager

Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

🚶 Kampen skole	5 min
🚶 Kampen park	5 min
🚶 Fresh Fitness Ensjø	4 min
🚶 SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Tilstandsrapport



6-romsleilighet i byggets 2.etg

Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 21, snr. 93

Andelsnummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 22136-1650

Referansenummer: ZI4115

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



Medlem av

NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- støtemurer
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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

Lys og romslig leilighet beliggende i byggets 2. etasje med utsikt mot Ensjø. Leiligheten holder gjennomgående god standard og har blant annet to bad, fire soverom, med mulighet for ett femte soverom eller Tv stue. Det er også et teknisk rom/kott. Det er et romslig kjøkken fra HTH med åpen løsning mot oppholdsrom. Store vindusflater gir godt lysinnslipp. Leiligheten disponerer også ekstern bod i felles bodrom. Boligen er oppført i 2022 og omfattes fortsatt av nyboliggaranti. Det er lite slitasje på overflater, og leiligheten fremstår med god standard.

6-romsleilighet i byggets 2.etg - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er utført som flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp og beslag. Bygningen fremstår med yttervegger i stålkonstruksjon, belagt med profilplater. Det er lakkerte aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Leiligheten har tofløyede franske balkongdører med 3-lags isolerglassfelt. Boligen disponerer bod i felles bodrom i samme etasje som enheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvflater med 1-stavs eikeparkett samt vinylbelegg i entré og gang. Veggflatene består av malte flater, og himlinger/tak er utført med prefabrikkerte, malte elementer samt nedsenkede, malte platehimlinger.

Boligen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og stål. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Boligen har glatte, malte dørbled samt hvite karmen og foringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har ett bad samt ett bad/vaskerom. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte rommene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med glatte fronter levert av HTH. Det er parkett på gulvet, slette malte veggflater og slett malt tak. Belysningen består av lys under overskap, supplert med godt naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Benkeplaten er i laminat og har planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det slette, malte veggflater med glassplate over kokesonen. Kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys til rommet. Det er montert kjøkkenventilator fra Siemens som fører avtrekksluften ut via det sentrale ventilasjonssystemet. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og er plassert i fordelerskap i gang. Det er synlige

avløpsrør i plast under servanter på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) utført i støpejern. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i teknisk rom/kott i gang. Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg, med måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

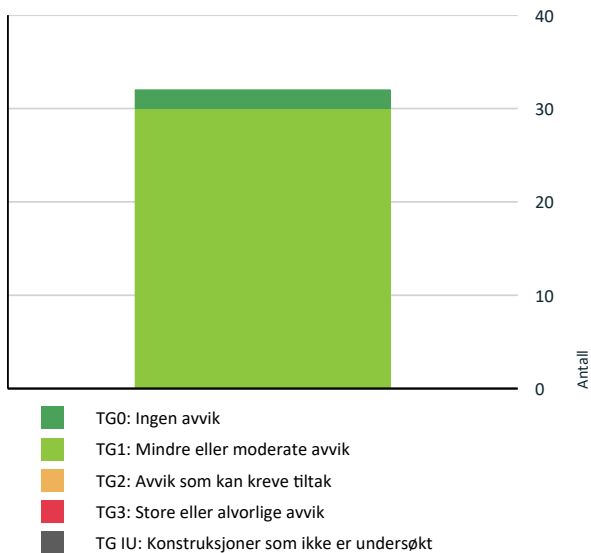
[Gå til side](#)

6-romsleilighet i byggets 2.etg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2025.

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.

6-romslighet i byggets 2.etg

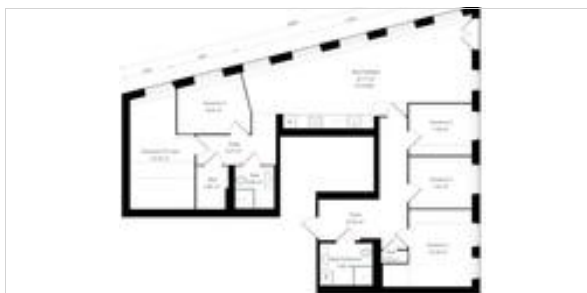
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

6-ROMSLEILIGHET I BYGGETS 2. ETG



Byggeår
2022

Kommentar
Boligen er oppført i 2022 og leveres med nyboliggaranti.

Anvendelse

Boligen er oppført i 2022 og bygget etter TEK 17 standard.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via både heis og trappegang. Enheten består av entré/gang med adkomst til tre soverom, bad/vaskerom samt teknisk rom/bod. Videre kommer man inn til kjøkken med åpen løsning mot spiseplass og stue. Stuen har fransk balkong som gir gode luftmuligheter. Lenger inn i leiligheten finnes ytterligere ett soverom og et bad, samt et rom som kan benyttes som TV-stue, oppholdsrom eller et ekstra soverom.

Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og tiltalende, med flere store vindusflater vendt mot Ensjø. Boligen disponerer også bod i felles bodrom.

Vedlikehold

Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er utført som flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp og beslag. Konstruksjonen er et fellesanliggende for sameiet, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert som del av denne befaringen.

Veggkonstruksjon

Bygningen fremstår med yttervegger i stålkonstruksjon, belagt med profilplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert i forbindelse med befaringen.

Vinduer

Lakkerte aluminiumsvinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersrelatert bruksslitasje.

Tre av soverommene er utstyrt med utvendige, automatiske screens. Det er registrert noe løse brytere til solskjermingen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dører

Hovedinngangsdøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Leiligheten har tofløyede franske balkongdører med 3-lags isolerglassfelt. Dørene fremstår med liten bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til fransk balkong. Balkongdørene slår innover. Balkongen har glassrekkverk med målt høyde på ca. 113 cm.



Boder

Boligen disponerer bod i felles bodrom i samme etasje som enheten. Bodromen har gittervegger og fremstår som tørr og i god stand. Tigergården har flere fellesarealer og tilhørende rom, herunder felles takterrasse, selskapslokale med kapasitet til ca. 40 personer, sykkelparkering med opplegg for lading av batterier, samt eget ski- og sykkelverksted.

Tilstandsrapport



Felles sykkelrom

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Boligen har gulvflater med 1-stavs eikeparkett, samt vinylbelegg i entré og gang.
Veggflatene består av malte flater, og himlingene/tak er utført med prefabrikkerte, malte elementer samt nedsenkede, malte platehimlinger.
Takhøyden er målt til ca. 2,21 m i gang og ca. 2,56 m i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og stål. To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved en slik kontroll.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På soverommet ble det målt et avvik på ca. 3 mm over 2 meter, og totalt ca. 5 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på ca. 4 mm over 2 meter, og totalt ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Tillatte avvik er maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 1 Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er felles konstruksjoner. Det er to heiser med adkomst til etasjen.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørbland samt hvite, karmen og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret og er utført som prefabrikkert baderom. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format ca. 20 x 20 cm, og himlingen består av malte himlingsplater. Det er montert dimbare downlights samt belysning i speil som lyskilder. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 x 20 cm, og dusjhjørnet er nedsenket og utført med 5 x 5 cm fliser. Det er vannbåren varme i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsgulvet.

I henhold til forskriften skal våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke påvist bom under de kontrollerte flisene. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid i form av ferdig attest.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skuffeinneordning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandeblender. Over servanten er det speil med integrert belysning. Det er veggmontert toalett. Dusjløsningen består av dusjvegger/dusjhjørne med innfelte dusjdører.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plassert i innredning uten tilkoblet avløp. Det er registrert noe slitasje samt løst tetningslist under dusjdør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft gjennom spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende lufttrekk ved enkel funksjonskontroll med papirark.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra byggeåret og er utført som prefabrikkert baderom. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen, og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format ca. 20 x 20 cm, og himlingen består av malte, nedsenkede himlingsplater. Det er montert dimbare spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 x 20 cm, med 5 x 5 cm fliser i dusjsone og i det nedsenkede dusjhjørnet. Det er vannbåren varme i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke påvist bom under de kontrollerte flisene. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid i form av ferdig attest.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skuffeinndredning med heldekkende, nedfelt servant, ettgreps bløndebatteri og speil med integrert belysning. Det er veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger/dusjhjørne med regnfallsdusj og håndholdt dusj, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er registrert noe slitasje og løs plastlist under dusjdør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft gjennom spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende lufttrekk ved enkel kontroll med papirark.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er utført som baderomskabin i betong. Det er derfor ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som monteres ferdig i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med glatte fronter levert av HTH. Det er parkett på gulvet, slette malte veggflater og slett malt tak. Belysningen består av lys under overskap, supplert med godt naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Kombiskap fra Samsung
- Avtrekksvifte fra Siemens.

Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat og har planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur.

Mellom benk og overskap er det slette, malte veggflater, med glassplate over kokesone.

Kjøkkenvinduet gir rikelig med dagslys til rommet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra Siemens som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og er plassert i fordelerskap i gang. Begge bad har egne fordelerskap, plassert i himlingen. Kursbenednelser er montert på rør i skapene.



Fordelerskap i tak.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) utført i støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i teknisk rom/kott i gang. Det er registrert noe støy fra anlegget.



TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg, med måleavlesning av forbruk plassert i fordelerskapet. Anlegget vedlikeholdes av sameiet, og det er ikke foretatt nærmere undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har oppvarming gjennom vannbåren varme.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming i leiligheten skjer via vannbåren gulvvarme. Sentral med tilhørende rørkurser er plassert i teknisk rom. Kostnader til oppvarming avregnes månedlig etter a konto.



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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 A. Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2022.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningsesakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunnen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

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

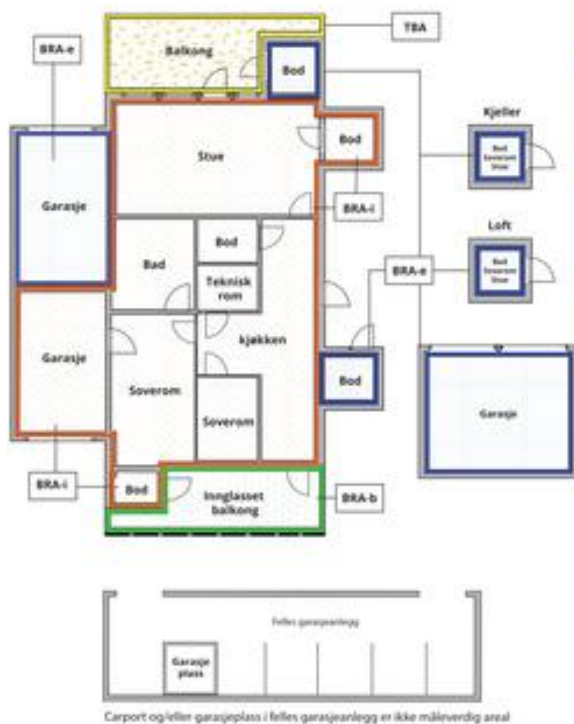
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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

Areal 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 bygningssakkyndige 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

6-romsleilighet i byggets 2.etg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	125	5		130	
SUM	125	5			
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré / gang, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, soverom / stue, teknisk kott	Ekstern bod.	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Leiligheten disponerer bod i felles bodrom. Bodromen er beliggende i 2. etasje, er oppmålt til ca. 5 kvm og er ført som BRA-e.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	21		93	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skedsmogata 24 B

Hjemmelshaver
Sivic Invest AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H202/ Tigergården boligsameie	929414500	H202	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sivic Invest AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
93

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø, med umiddelbar nærhet til Kampen og områdets karakteristiske trehusbebyggelse. Bydelen har de senere årene vært i jevn utvikling og fremstår i dag som et etablert og ettertraktet boområde for både unge, voksne, par og barnefamilier. Området kombinerer nærhet til sentrum med gode grøntområder og et oversiktlig bomiljø.

Det er godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier, parker og offentlige møteplasser. Rett over veien ligger Kampen Økologiske Barnebondegård. Området gir en fin balanse mellom byliv og grønne omgivelser, med kort vei til det man trenger i hverdagen.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker innen kort gangavstand, blant annet Joker Tiedemannsbyen, Rema 1000, Kiwi og SPAR Ensjø. I nærområdet finnes også apotek, frisør og ulike servicetilbud. Gladengveien byr på serveringssteder som Sam's Bar & Bistro, samt bakerier og kafeer. På Kampen finner man blant annet Kampen Bistro, kjent for tradisjonelle retter i rolige omgivelser.

For et bredere tilbud er det kort vei til områder som Grünerløkka, Tøyen og sentrum, inkludert Karl Johan og Aker Brygge.

Trening og fritid er godt ivaretatt i området. Nærliggende treningssentre inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle og SATS Kampen, samt Oslo Fight Club. Jordal Idrettspark sto ferdig i 2020 og tilbyr blant annet ishockey og flerbruksanlegg. Tøyenbadet ligger også i gangavstand og er byens største badeanlegg.

Området har flere grøntarealer som egner seg for tur og rekreasjon. Kampen Park ligger nært og har både utsiktspunkt og aktivitetsmuligheter. Herfra er det naturlig å gå videre til Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer kan man følge Alnaelva fra Etterstad eller ta turen mot Valle Hovin og Hovindammen.

Det er et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Kampen barnehage, Stålverkskroken barnehage, Espira Marienfyrd barnehage og Ensjø Torg barnehage. Kampen skole ligger ca. 350 meter unna.

Kollektivtilbudet er svært godt. Ensjø T-bane ligger i umiddelbar nærhet og betjenes av linje 1, 2, 3 og 4, med ca. 5 minutters reisetid til sentrum. Buslinje 37 går fra Etterstadgata og har døgkontinuerlig drift. I tillegg går buslinje 20 og 21 fra Grenseveien, samt nattbuss og flybuss fra Ensjøveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Det finnes enkelte korttidsparkeringsplasser på tomten. Boligen har enkel adkomst både med offentlig kommunikasjon og sykkel.

På Ensjø stopper fire T-banelinjer ved Ensjø T-bane, noe som gir gode og effektive forbindelser til øvrige deler av byen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

4600,00 m² eiet

Tomten er et fellesareal som tilhører boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

Pent opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 538,00,-

Herav:

Felleskostnader 4 329,00

Bredbånd 209,00.

Ta ontakt med megler for informasjon om andre faste utgifter.

Om sameiet og boligen

Tigergården ble nominert til Oslo bys arkitekturpris i 2023. Boligprosjektet sto ferdig høsten 2022 og består av totalt 161 leiligheter. Utbygger, Skanska Eiendomsutvikling, har lagt vekt på høy arkitektonisk kvalitet og gode landskapsløsninger i transformasjonen av det tidligere industriområdet på Ensjø. Resultatet er et moderne og klimavennlig boligområde med tydelig fokus på fellesskap og fellesarealer.

Sameiet disponerer takterrasser med vid utsikt over Oslo.

Mer informasjon om sameiet finnes på sameiets informasjonsplattform.

Tekniske forhold

Sameiet har sentralt varmtvann og oppvarming. Det er inngått avtale om energiavregning med Smartly AS, hvor seksjonseier faktureres og avregnes direkte for fjernvarme og varmtvann.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Katter skal ikke gå fritt på sameiets område.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	5144340			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmpumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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) 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 branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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:

Forutsetninger

- 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.
- 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 slitasje: 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 omsluttete 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 oppfylder 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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](#)

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, Norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Krohnstad, Christopher

9578-5994-4-2899005

2026-01-06 09:24:08



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Skedsmogata 24B, 0655 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere SIVIC INVEST AS	
Fullmektige Christopher Krohnstad for SIVIC INVEST AS	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. oktober 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8084975 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigstilt i 2022

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonssystem ble utført i desember 2024.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Leietaker har hatt noen problemer med ventilasjonsanlegget, disse er nå utbedret.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0006/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Krohnstad, Christopher

Dato

2026-01-06

Identifikasjon

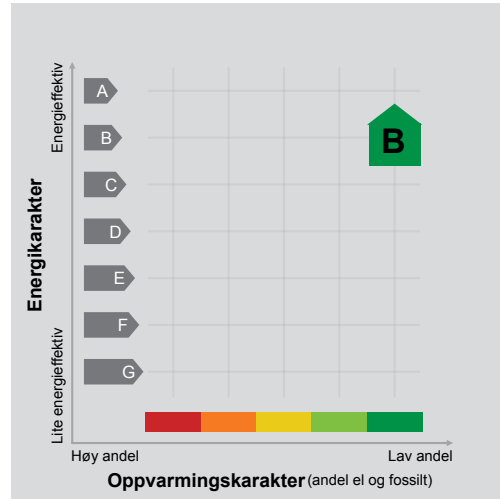
 Krohnstad, Christopher



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



Adresse	Skedsmogata 24B
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	93
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300764668
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-226292
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2022

Bygningsmateriale:

BRA: 123

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95.**



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skedsmogata 24B	300764668	H0202	93	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	47 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m ²
Oppvarmet BRA	123 m ²
Totalt BRA	123 m ²
Oppvarmet luftvolum	213 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	200,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.1.2024

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	9,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	78,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 026 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 653 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,51 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 026 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 711 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 314 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 026 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %
--------------------------------------	--------

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0006/26 . Vår ref.: 2108-1-093

Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr: 929414500
Seksjonseier: Sivic Invest As
Medeier:
Leilighetsnummer: 093
Adresse: Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO
Seksjonsnummer: 93
Gnr. 237
Bnr. 21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 5144340.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje : Gnr 133, bnr 49 Ensjø Torg Garasjesameie : tinglyses som tilleggsdel 16/5276 på boligseksjonen og følger ved salg. Kan kun selges internt i boligsameie, se vedtektene. Adm.kostnad til forr.fører, se prislise. Felleskostnader for garasje faktureres fra garasjesameiet. Sameiet har avtale om energiavregning med Smartly AS. Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann. Felleskostnadene øker med 3,5% 01.01.25. Tv/internett øker med 41 kroner pr. måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 538,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 329,00	
Bredbånd	209,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 465,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 16 716,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon: 22 98 89 66.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Dennis Landing, e-post: tigersgarden@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påført/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Tigergården Boligsameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tigergården Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 161 boligseksjoner på eiendommen gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

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

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

(4) Parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom (gnr. 133 bnr. 49), jf. punkt 4.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet.

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder utenfor hoveddelen/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for Sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Tilsvarende gjelder 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:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (unntatt korttidsleie). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av styret.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene, rettigheter til fordel for tredjeparter mv.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Se for øvrig punkt 5-2 (6) om vedlikehold og endring av felles beplantning i permanent innretning rundt private takterrasser.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(7) Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser. Det er ikke tillatt med kullgrill.

(8) Glassgangen er rømningsveier. I glassgangen er det av hensyn til brannvern ikke tillatt å røyke, grille eller bruke åpen flamme (stearinlys). Veggene er brannimpregnert, og det er derfor heller ikke tillatt å henge opp brennbart materiale på veggene (tepper og bilder). Fastmonterte møbler/plantekasse i glassgang er fellesareal og det er ikke tillatt å fjerne fastmonterte møbler/plantekasse i glassgang for å møblere med egne møbler eller møblere med andre møbler enn det som allerede er fastmontert. Arealet kan ikke benyttes til oppbevaring eller lagring av utstyr.

(9) I oppgang C. 1 etg. ligger Sameiets fellesrom, som er til felles bruk for seksjonseierne. Antall personer som oppholder seg i fellesrommet skal i henhold til brannkrav ikke overstige 40 personer. Styret organiserer drift og regler for bruk av fellesrommet, herunder reserverasjoner til bruk for arrangementer o.l.

(10) Sykkelverkstedet skal være til felles bruk for seksjonseierne.

(11) På felles takterrasser er det satt opp plantekasser. Plantekassene på takterrasser kan reserveres på åremål av den enkelte seksjonseier. Styret fastsetter nærmere regler for bruk av plantekassene på takterrasser, og organiserer reserverasjoner.

(12) Drivhus og kjøkken på takterrassene, er til felles bruk og kan reserveres av den enkelte seksjonseier. Styret organiserer drift og regler for bruk av dette.

(13) Under private forhager som ligger til enkelte seksjoner som tilleggsdel går det en fjernvarmetrasé. I den utstrekning det er nødvendig med inngrep i tilleggsdelen for å vedlikeholde/reparere, gjøre endringer eller skifte ut installasjoner knyttet til fjernvarmeanlegg som går under private forhager, har Sameiet ansvar for å besørge og bekoste tilbakestilling av private forhager. Fjernvarmetraseens plassering er vist på kart inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter.

(14) Elvia AS har tinglyst rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg mv. over Sameiets eiendom, med tilhørende rettigheter slik som rett til adkomst, drift, vedlikehold og fornyelse. Elvia AS' rettigheter i tilknytning til nettstasjonen fremgår av erklæring tinglyst 31. oktober 2019 med dokumentnummer 1293148. Elvia AS har videre tinglyst rett til bygging, drift, vedlikehold av fornyelse av kabelanlegg på Sameiets eiendom i samsvar med erklæring tinglyst den 15. november 2019 med dokumentnummer 1368788. Nettstasjonen og kabelanlegget legger begrensninger på blant annet bygging, arbeider, beplantning eller oppfylling i nærheten av nevnte installasjoner, og både Sameiet og seksjonseierne plikter å sørge for at grunneiers forpliktelser overfor Elvia AS i henhold til de tinglyste erklæringene overholdes. Erklæringene er inntatt som vedlegg 2 og 3 til disse vedtekter.

(15) Det er tinglyst en erklæring om at passasje under og gjennom bygning på Sameiets eiendom skal være allment tilgjengelig. Erklæringen er tinglyst den 30. august 2021 med dokumentnummer 1058907, og følger vedlagt disse vedtekter som vedlegg 4.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i Sameiet.

(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. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133, bnr. 49 (heretter "**Garasjeanlegget**"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M på gnr. 133 bnr. 51. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av Garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse.

(2) Alle seksjoner på Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4, Sameiet og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget. Seksjonseiere i Sameiet som har ervervet parkeringsplass i Garasjeanlegget, vil ha gangadkomst til Garasjeanlegget via oppgang i Hus O på gnr. 133 bnr. 50. Adkomstretten er sikret ved tinglyst rett til gangadkomst over gnr. 133 bnr. 7, jf. erklæring tinglyst den 29. oktober 2019 med dokumentnummer 1282370.

(3) Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet. Punkt 4-2 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

"En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til (...), og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til."

"Eierandel i Garasjeeiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;(..."

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, badekar, dusjvegger/kabinett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseiers ansvar for utskifting av ødelagte vindusruter omfatter ikke utskifting av vinduer ut mot vinterhage (brannvinduer), da dette ansvaret påhviler Sameiet iht. punkt 5-2 (4) nedenfor.

(5) Utenfor enkelte av seksjonene med inngang fra glassgang er det plassert fastmonterte møbler/plantekasse i glassgangen. Fastmonterte møbler/plantekasse i glassgang er fellesareal, men ansvar for vedlikehold ligger likevel til eier av den seksjon som møblene/plantekassen er "tilknyttet" (dvs. plassert utenfor). Utskifting av fastmonterte møbler/plantekasse i glassgang er Sameiets ansvar, jf. punkt 5-2 (5).

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

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

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

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

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

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

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre seksjonseiere, 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 varmelegger 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 boligseksjonene.

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

(4) Ved utskifting av vinduer ut mot vinterhage (brannvinduer) må vinduenes funksjon som brannvinduer videreføres. Brannvinduene er konstruert slik at kun deler av vinduet skal være åpningsbart. Videre har brannvinduene en mekanisme som gjør at vinduet lukkes automatisk ved brann. Utskiftingen må ikke bidra til at lukkefunksjonen settes ut av funksjon, forhindres eller reduseres på annen måte. Det skal ikke settes inn vinduer med større åpningsfelt enn de originale brannvinduene.

(5) Sameiet besørger utskifting av fastmonterte møbler/plantekasse i glassgang. Kostnader til utskifting dekkes av eier av den seksjon som de aktuelle møblene/plantekassen er "tilknyttet" (dvs. plassert utenfor). Vedlikehold er seksjonseiers ansvar, jf. punkt 5-1 (5).

(6) Felles beplantning i permanent innretning rundt private takterrasser er fellesareal og skal vedlikeholdes av Sameiet.

(7) 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.

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

(9) I forbindelse med oppføring av bygningen er det gitt dispensasjon fra bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10 til oppføring av boligkompleks i en avstand av 20 meter fra eksisterende spormidte (midten av nærmeste jernbanespor). Sameiet plikter å følge opp vilkårene i dispensasjonsvedtaket, som er inntatt som vedlegg 5 til disse vedtektene. Herunder følger det blant annet av vedtaket at Bane NOR skal ha uhindret og vederlagsfri adgang til/over tiltaket for tilsyn, vedlikehold, osv. av sin infrastruktur, at eiendommen til enhver tid skal holdes i forskriftsmessig, forsvarlig, ryddig og ordentlig stand, og at det vil kunne tilkomme erstatningsansvar for all skade og ulempe som eventuelt måtte påføres Bane NOR som følge av det omsøkte tiltaket. Dispensasjonsvilkårene i vedtaket gjelder for den/de som til enhver tid er eier av/ansvarlig for tiltaket, og vil således gjelde for Sameiet og være Sameiets ansvar å oppfylle så lenge Sameiet er eier av/ansvarlig for tiltaket.

(10) Det er inngått en avtale mellom utbygger på vegne av Sameiets eiendom (gnr. 237 bnr. 21) og Oslo kommune vedrørende Sameiets adgang til/over vedlikehold av bygget over kommunens grunn på gnr. 129 bnr. 111, samt rett til å planere et område som er ca. 100 m langt og 1 meter bredt på kommunens eiendom. Avtalen er tinglyst på gnr. 129 bnr. 111 den 23. februar 2022 med dokumentnummer 211941, inntatt som vedlegg 6 til disse vedtekter.

(11) Det er planlagt etablert en gangvei på Sameiets naboeiendom gnr. 129 bnr. 93 (Ensjøveien 15, felt G3 i reguleringsplanen S-4858). På tidspunktet for seksjonering av Sameiet er opparbeidelse av gangveien foreløpig utsatt til 2024 ettersom det er gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av denne, og det er fremdeles usikkert om og når gangveien vil opparbeides og hvilken utforming og plassering denne eventuelt vil få. Hvis og når gangveien etableres, er Sameiet imidlertid forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av denne, frem til rammetillatelse for tiltak på gnr. 129 bnr. 93 er gitt. Sameiets forpliktelser fremgår av erklæring tinglyst 9. mars 2022 med dokumentnummer 269145 på Sameiets eiendom og gnr. 129 bnr. 93. Erklæringen er inntatt som vedlegg 7 til disse vedtekter.

(12) I henhold til situasjonen på tidspunktet for etablering av sameiet og de utarbeidede støyrapporter, er det ikke krav om støyskjerming mot Gjøvikbanen. Dersom det i fremtiden oppstår behov for støyskjerm, er Ensjø Torg 4 Boligsameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Sameiet i fellesskap forpliktet til å etablere, vedlikeholde og drifte støyskjerm mot Gjøvikbanen. Plikten til å etablere støyskjerm gjelder uavhengig av om behovet oppstår som følge av endringer i lov eller forskrift, økt trafikkmengde, endret kjøremønster på jernbanen eller annet. Forpliktelsene fremgår av erklæring tinglyst den 18. september 2019 med dokumentnummer 1093275, som er tinglyst bl.a. på Sameiets eiendom. Erklæringen er inntatt som vedlegg 8 til disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier/boligkjøper skal medvirke til etablering av støyskjerm, derunder ved blant annet å stemme for etablering av støyskjerm på sameiermøtet ved behov, og bidra med finansiering av etableringskostnader, drift og vedlikehold. Etableringskostnader og kostnader til drift og vedlikehold vil i tilfellet belastes den enkelte seksjonseier som en felleskostnad. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra Oslo Kommune/Bane Nor.

(13) Sameiet har det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret for området beliggende på naboeiendommen gnr. 129 bnr. 22 som er vist med gul farge i kartskisse, inntatt på side 2 i erklæringen som er vedlagt her som vedlegg 9. Arealet skal ikke beplantes, og Sameiet skal sørge for at Oslo kommune Bymiljøetaten har uhindret adkomst til og over arealet for vedlikehold/reparasjoner på gangbro og trapp på gnr. 129 bnr. 22. Sameiets forpliktelser fremgår av erklæring som er tinglyst på Sameiets eiendom den 30. august 2021 med dokumentnummer 1058962, inntatt som vedlegg 9 til disse vedtekter.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og Sameiets kostnader i tilknytning til drift/vedlikehold/mv. av tiltak på andre eiendommer som Sameiet er ansvarlig for (jf. bl.a. punkt 5-2 (11)-(13) ovenfor), er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnader som ikke er særskilt regulert i vedtektene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 6-1 (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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap 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 tvangsfullbyrdsloven 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, hvorav minst én representant fra hvert av Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen. 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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen kan signeres 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 to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk.

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

(3) 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. Bestemmelsene i 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

(4) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

9-12 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 opptre 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, kan 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 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 LOV-2017-06-16-65.

11-3 Kameraovervåkning

Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Sameiets eiendom inngår i en større utbygging i medhold av reguleringsplan S-4858 og S-5097. På seksjoneringstidspunktet er omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer ikke ferdig organisert, regulert eller utbygget. På seksjoneringstidspunktet forestås utbyggingen av Skanska Eiendomsutvikling AS. Skanska Eiendomsutvikling AS eller den som til enhver

tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille omkringliggende bebyggelse og utendørsarealer, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til rivings- og byggearbeider. I Skedsmogata 25 vil det pågå rivings- og byggearbeider frem til ferdigstilling av dette prosjektet. Videre vil det blant annet pågå arbeider i forbindelse med opparbeidelse av gatetun og gangarealer på omkringliggende eiendommer. Midlertidige sikringstiltak, herunder etablering av anleggsgjerder, må aksepteres.

Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt og samtlige byggetrinn er overlevert.

ooOoo

Husordensregler for Tigergården boligsameie

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Tigergården boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

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

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret.

Styret skal godkjenne all utleie av seksjoner iht. Eierseksjonsloven § 24.

Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriver adresse.

Husordensregler Tigergården boligsameie

Versjons nr: 002

Dok. Opprettet: 14.08.22

§ 3 RO

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 4 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. eller takterrasser som er tilleggsdel til seksjon i 7. og 9. etg samt til seksjoner i 3. etg.

Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Ikke lov å trække/gå i blomsterbed
- Det er ikke tillatt å riste/banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom trappegang. Gjenstander som strekker seg utenfor vindu eller balkong er forbudt.
- Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.
- Seksjonseier har ansvar for å holde balkong/takterrassens nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig stekeos. Det er ikke tillatt med kullgrill.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.
På felles takterrasser er røyking tillatt. Sigarett sneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra takterrassene.
- Det er forbudt å sette opp markiser/screens eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Husordensregler Tigergården boligsameie

Versjons nr: 002

Dok. Opprettet: 14.08.22

§ 5 DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 7 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiennner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke å sette opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 8 SØPPEL

- Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall, plastavfall og papiravfall
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.
- Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt.
- Papp og kartonger skal brettes slik at de kan puttes ned i beholderen og **ikke** hensettes på utsiden.
- Søppeltømming restavfall – tømmes ukentlig (fredager)
- Søppeltømming papp/papir – tømmes ukentlig (mandager)
- Øvrig avfall må beboer selv sikre & bekoste bortkjøring for (enten utføre selv – eller bestille bortkjøring)
- Sneiper skal ikke kastes rett utenfor bygget av beboere (ut fra vindu/balkonger, utenfor inngangsdører, kjellerdør og garasjedør)
- Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises også til at hver og en må benytte de kommunale plassene som f.eks. Kampen minigjenbruksstasjon som ligger noen hundre meter unna i Sons gate 2 eller Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87 for levering av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

Husordensregler Tigergården boligsameie

Versjons nr: 002

Dok. Opprettet: 14.08.22

Det er ikke tillatt å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

§ 9 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Styrets medlemmer går regelmessig sikkerhetsrunder på fellesområder, ute, oppganger, boder og sykkelbod.

Boder:

- Dørene inn til boder skal alltid være låst.
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres. Det skal være 1 meters avstand til sprinkelanlegg.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Sykkelparkering:

- Døren til sykkelparkeringene skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke kommer inn.
- Det skal kun oppbevares sykler i sykkelparkerings-rommene. Handlevogner/kurver, utleie sparkesykler osv. har ingenting å gjøre i våre sykkelparkeringer.
- Skapene som er til disposisjon i sykkelparkeringene er kun til midlertidig bruk. Hengelåser som blir hengende over tid vil bli fjernet.

Parkering foran blokka:

Parkering ved inngangspartiene, i gata eller oppstillingsplass for brannvesen er ikke tillatt. Det er kun tillatt ved flytting, kort opphold for av/pålessing og av/påstigning for personer med funksjonsnedsettelse. Parkering skal **ikke** forekomme. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

Det er ikke tillatt for noen motoriserte kjøretøy å kjøre inn gangveien til inngangsdør ved 24 C.

Oppgang:

Møbler, sko, barnevogn og annet må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Det er ikke tillatt å montere noe på fellesareal i Glassgangen, Himmeltårnet eller Kobberpassasjen.

Husordensregler Tigergården boligsameie

Versjons nr: 002

Dok. Opprettet: 14.08.22

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller ellers på fellesområdet.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Låsing av dører:

Ytterdører og boddører skal være lukket og låst til enhver tid.

Nøkler & koder til fellesområder:

Må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 10 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- Styrets medlemmer går regelmessig rundt på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tillegsnøkler.
- Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.
- Narkotikabruk aksepteres ikke i vårt sameie. Ved den minste mistanke om dette vil politiet bli kontaktet uten varsel.

§ 11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med leilighetsnummer og/eller navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

Godkjente postkasseskilt kan bestilles på <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001>

§ 12 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo.

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.

Styrets mailadresse er: tigergarden@styrommet.no

Husordensregler Tigergården boligsameie

Versjons nr: 002

Dok. Opprettet: 14.08.22

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens «boligperm» eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Oslo Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
- Ved utløsning av falske brannalarmer faktureres eier av leilighet.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens «boligperm».
- Dersom detektor frakobles eller deaktiveres uten avtale med styret, vil seksjonseier bli belastet for alle kostnader til å rette opp feil og korrekt reaktivering av detektor.

§ 16 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
14.08.22	Opprettet	001
08.09.22	Revidert	002

Oslo 8. september 2022

Styret Tigergården boligsameie

Revidert dato: 25.04.2023



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2108
TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2108>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS
7. Barnevoغن og sparkesykkel skal likestilles med sykkel i sykkelgarasjen.
8. Lekeapparater i bakgården
9. Formell prosjektgruppe
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Dennis Landing

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

Forslag til vedtak

Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap med kommentarer.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265.000

Sak 6

Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Styret foreslår å si opp TV-avtalen med RiksTV AS på grunn av betydelige prisøkninger de siste årene, begrenset forhandlingsrom i kontrakten, og dårlig kundeoppfølging. Ved oppsigelse av avtalen vil månedsprisen for TV/internett reduseres med kr. 209 per enhet.

Nåværende situasjon: Internettavtalen med GlobalConnect løper fortsatt, og styret har mottatt et tilbud på videreføring av sameiets felles bredbåndsavtale:

- Collective 1000/1000 Mbps: kr 307,50
- WiFi6 Basic: inkludert
- Sikkerhetspakken SafeSurf: inkludert
- Avtaletid: 24 måneder

Alternativt kan GlobalConnect tilby individuelle internettløsninger der beboerne velger hastighet selv. Her betaler beboerne kr. 29 fast for drifting av internett, i tillegg til internettkostnader fra kr. 399 (100 Mbps), kr. 499 (500 Mbps) og kr. 599 (1000 Mbps). Dette viser at en fellesavtale på bredbånd med tilsvarende hastighet lønner seg, med en besparelse på over kr. 320 per måned.

TV-løsninger: For de som ønsker TV, vil det være mulig å bestille individuelle TV-pakker. Styret har mottatt tilbud på TV-pakken Stream Basic fra Allente. Pakken inneholder de mest sette TV-kanalene (se kanaloversikt på Allente). Som kunde i GlobalConnect kan denne individuelt kjøpes for kr. 269 per måned (veiledende pris er kr. 399).

Viktigheten av fellesavtale: Ved å velge en fellesavtale for internett/bredbånd, vil beboerne oppnå betydelige besparelser på over kr. 320 per måned sammenlignet med individuelle løsninger. Dette gir ikke bare økonomiske fordeler, men også en mer stabil og pålitelig internettjeneste for alle beboerne.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å si opp TV-avtalen med RiksTV AS og inngå ny felles bredbåndsavtale med GlobalConnect evt. andre leverandører.

Sak 7

Barnevogn og sparkesykkel skal likestilles med sykkel i sykkelgarasjen.

Forslag fremmet av:

Daria Rummyantseva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per dags dato er det ikke lov å oppbevare barnevogn, sparkesykkel og andre gjenstander på hjul i sykkelgarasjen. Det er kun sykler, lastesykler som kan oppbevares i sykkelgarasjen.

Styrets innstilling

Styret mener ikke det er hensiktsmessig med barnevogn og sparkesykler i sykkelgarasjen på bakkeplan, da de to sykkelgarasjene på bakkeplan har begrenset plass. Styret foreslår mer presis formulering av nåværende praksis for bruk av sykkelgarasjene.

Forslag til vedtak 1

Barnevogn og sparkesykkel likestilles med sykkel og kan oppbevares i sykkelgarasjen

Forslag til vedtak 2

Styrets foreslår endring til dette for formulering i kursiv: Det skal kun oppbevares sykler og sykkelutstyr i sykkelparkerings-rommene i første etasje. Dette inkluderer sykkelvogner. Området uten sykkelstativ er forbeholdt store sykler som ikke får plass ved sykkelstativene. Handletraller/kurver, barnevogner, akebrett osv må ikke oppbevares i sykkelgarasje på gateplan, men må oppbevares på egen område (så lenge det ikke er til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei) eller i kjellerparkeringen, hvor det er mer plass med mindre annet er avtalt med styret. Utleie sparkesykler har ingenting å gjøre i våre sykkelparkeringer.

Sak 8

Lekeapparater i bakgården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Til årsmøtet 2024 ble de vedtatt at styret skulle utarbeide et spesifikt forslag for lekeapparater i bakgården (grønt området nederst ved sandkassen) med budsjettamme opp til 200,000 NOK. Basert på innspill fra beboermøte og online poll på Vibbo har styret utarbeidet vedlagte forslag for 3 lekeapparater (Huskestativ, lekehus og en klatrepjramide) fra Norske Naturlekeplasser inklusiv montasje av Park Anlegg AS på i alt 144.172, NOK. Se vedlegg for detaljer inklusiv illustrasjon av plasseringen og bilder av lekeapparatene).

Forslag til vedtak

Styre gis fullmakt til å iverksette og utføre prosjektet "Lekeapparater i bakgården"

Vedlegg

2. Tilbud Norske Naturlekeplasser.pdf
3. Tigergården prosjekt bakgården 3 Des 2024 - oppdatert.pdf

Sak 9

Formell prosjektgruppe

Forslag fremmet av:

Stian Gulla, Geir Ross Børøen, Henning Kleven, Mathilde Bjørnset og Maria Hyttel Storrusten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Forhøyet direkte støy fra t-banen er påvist av Skanska, hvor de etterfølgende tilbød løsning med nye vinduer for berørte leiligheter, hvilket styret anbefalte i juni 2024 å takke nei til. Nye målinger fra mars

2025 (første etasje glassgangen) bestilt av styret uavhengig av Skanska viser til ytterlig problematikk med strukturstøy og vibrasjon over grenseverdier fra t-banen. I en sak som handler om livskvaliteten til beboere, er det prekkært at denne saken gis en umiddelbart og adekvat oppfølging for å finne løsning med støy og vibrasjonsskjerming. Styret trenger derfor å bruke sameiets beboere for alt det er verdt, da dette er en potensiell juridisk sak ovenfor Skanska. Vi mener å ha en sterk sak mot Skanska basert på rådgivning fra Advokat, Ole Tokvam, partner i Ræder Bing.

Budsjettramme er 100,000 NOK.

Vedlagt er forslaget fremmet av beboere med mer informasjon inkludert referat fra beboermøte om saken.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak foreslag fremmet av beboere og har utarbeidet forslag til vedtak basert på beboer forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å etablere en formell prosjektgruppe bestående av beboere og styremedlemmer. Prosjektgruppen skal ha mandat til å følge opp støy- og vibrasjonsproblematikken, inkludert juridiske aspekter, og samarbeide tett med advokat for å sikre en sterk juridisk sak mot Skanska. Prosjektgruppen skal regelmessig rapportere til styret og beboerne om fremdrift og eventuelle tiltak. Budsjettrammen for prosjektgruppen settes til opptil kr. 100.000. Alle formelle vedtak skal gjøres av styret.

Vedlegg

4. Prosjektgruppe støy.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har behov for å velge et(1) nytt styremedlem, og to(2) nye vara medlemmer frem til neste årsmøte i 2026.

Vi gjør oppmerksom på at alle tre byggene være representert i styret. Det er nedfelt i vedtektene våre. Det vil si at det må være minst ett medlem i styret fra hvert av Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen.

Det betyr at det ikke nødvendigvis er kandidatene med flest stemmer som får styreverv, først må vi sikre at alle bygg har en representant i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Kleven

Jeg er en mann på 35 år og bor sammen med samboeren min, en hund og en katt i 24C (glassgangen). Jeg jobber med jernbane i Rail Production AS og har tidligere jobbet i Bane NOR. På begge arbeidsplassene har jeg vært tillitsvalgt, og jeg er i dag også verneombud. Dette har lært meg å være nøytral og se flere sider av en sak.

Jobben min er teknisk, og jeg er vant til å jobbe strukturert og holde orden i det jeg gjør. I tillegg til fagbrevet har jeg gått fagskole, hvor jeg har fått kunnskap om ledelse og økonomi.

Jeg har jo meldt interesse for støy saken. Ellers forstår jeg stort sett det meste som har med teknisk å gjøre.

- **Maria Hyttel Storrusten**

Etter et år som varamedlem (og siden høsten som fungerende styremedlem) i styret til Tigergården stiller jeg nå opp som styre/varamedlem, da jeg gjerne ønsker å fortsette å bidra til bra felles drift og vedlikehold samt til fortsatt sosialt fellesskap mellom beboere. Jeg har i løpet av dette året bidratt mye til styret og Tigergården gjennom flere initiativer blant annet utarbeidelse av forslag for lekeapparater i bakgården, oppgradering av Tigerlosjen, koordinering av felles skjeggkre sanering, beboermøte, støysaken mot Skanska og mye annet. Jeg har mange års erfaring fra FN med blant annet effektiv og inndragende prosjektledelse, kommunikasjon, innovasjon og fondssøknad.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Henning Kleven**

Jeg er en mann på 35 år og bor sammen med samboeren min, en hund og en katt i 24C (glassgangen). Jeg jobber med jernbane i Rail Production AS og har tidligere jobbet i Bane NOR. På begge arbeidsplassene har jeg vært tillitsvalgt, og jeg er i dag også verneombud. Dette har lært meg å være nøytral og se flere sider av en sak.

Jobben min er teknisk, og jeg er vant til å jobbe strukturert og holde orden i det jeg gjør. I tillegg til fagbrevet har jeg gått fagskole, hvor jeg har fått kunnskap om ledelse og økonomi.

Jeg har jo meldt interesse for støy saken. Ellers forstår jeg stort sett det meste som har med teknisk å gjøre.

- **Maria Hyttel Storrusten**

Etter et år som varamedlem (og siden høsten som fungerende styremedlem) i styret til Tigergården stiller jeg nå opp som styre/varamedlem, da jeg gjerne ønsker å fortsette å bidra til bra felles drift og vedlikehold samt til fortsatt sosialt fellesskap mellom beboere. Jeg har i løpet av dette året bidratt mye til styret og Tigergården gjennom flere initiativer blant annet utarbeidelse av forslag for lekeapparater i bakgården, oppgradering av Tigerlosjen, koordinering av felles skjeggkre sanering, beboermøte, støysaken mot Skanska og mye annet. Jeg har mange års erfaring fra FN med blant annet effektiv og inndragende prosjektledelse, kommunikasjon, innovasjon og fondssøknad.

- **Mona Hovland Jakobsen**

Jeg har bodd i Tigergården siden gården var ny. Jeg bor i i 5 etasje i Glassgangen og synes Tigergården er en flott gård å bo i. Jeg er opptatt av å ta godt vare på både bomiljø og bygningsmasse i Tigergården og har flere ideer til hva som skal til.

Til daglig jobber jeg som sivil ansatt i Politiets IT-enhet, med digitalisering og innbyggerinvolvering knyttet til politiets tjenesteutvikling. Jeg har bodd i Tøyen/Ensjø-området i snart ti år, og er godt kjent med områdets styrker og utfordringer.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Dennis Landing, Skedsmogata 24 C

Nestleder: Henrik Bjørnskau Andresen, Skedsmogata 24 C

Styremedlem: Mathilde N Bjørnset, Skedsmogata 24 B

Styremedlem: Morten Ruud, Skedsmogata 24 C

Styremedlem: Withuran Wijeyaraj, Skedsmogata 24 A

Varamedlem: Maria Hyttel Storrusten, Skedsmogata 24 C

Varamedlem: Lars Jøran Kjerpeseth, Skedsmogata 24 A

Kontaktinformasjon til styret: Styret kan kontaktes på e-post

tigergården@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Tigergården Boligsameie

Sameiet består av 161 seksjoner.

Tigergården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929414500, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 21

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

Tigergården Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i 2024. Dette er noen av de sakene vi har arbeidet med:

- Løpende oppfølging av serviceavtaler i sameiet, herunder fakturakontroller, kontroll av prisreguleringer, oppfølging leverandører og innhenting av dokumentasjon etc.
- Organisert bekjempelse av skjeggkre-utbrudd
- Oppfølging støvsak t-bane. Engasjert advokat og uavhengig firma for støymåling
- Oppfølging av reklamasjonssaker hos Skanska
- Montert lås på takterrassedører i Kobberpassasjen og Himmeltårnet. Løpende vurdering av de resterende områdene.
- Etablert sykkelstativ i Tigerverket.
- Arrangert og gjennomført vår dugnad, og sosial samling med grill
- Gjennomført et større prosjekt med bytting av dører
- Oragnisering utskift av ventiler
- Utbedring av utsatte hjørner
- Oppgradering av Tigerlosjen
- Kjørt anbudsprosess for etablering av pullert system.
- Etablering av fugleskremsel
- Prosjektert, innhentet tilbud og ferdigstilt forslag til etablering av lekeplass i bakgården
- Oppfølging av nyetablert parkeringssystem
- Oppfølging av utbedringspunkter - ettårsbefaring fellesareal
- Utbedret vannlekkasje toalett fellesareal
- Oppfølging service Glassgangen - ventilasjon/brann system
- Innhentet tilbud serviceavtale dører
- Oppfølging sikkerhet og undersøkelser om utvidet kameraovervåkning
- Justering av lys i glassgangen
- Innhentet tilbud på låser for dører i fellesarealene
- Oppfølging Lyse Energi og fjernvarme
- Svart ut over 600 henvendelser fra beboere på Vibbo. I tillegg kommer henvendelser på epost og telefoner.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 480 606,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 414 500, KUNDENR. 2108

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 293 584	5 293 584	5 294 000	5 527 196
Andre inntekter	3	20 565	120 798	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 314 149	5 414 382	5 319 000	5 552 196
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-262 500
Revisjonshonorar	6	-16 148	-18 510	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-209 170	-198 640	-209 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-8 500	-14 859	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 131 947	-1 211 022	-1 295 000	-1 052 872
Forsikringer		-318 261	-343 579	-320 000	-360 758
Kommunale avgifter	9	-1 661 290	-1 600 520	-1 881 000	-2 134 000
Energi/fyring		-189 199	-208 616	-200 000	-188 800
TV- anlegg/bredbånd		-945 735	-869 431	-858 000	-936 168
Andre driftskostnader	10	-494 421	-531 937	-531 000	-497 234
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 259 921	-5 282 364	-5 639 000	-5 711 332
DRIFTSRESULTAT		54 228	132 018	-320 000	-159 136
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 079	26 881	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 079	26 881	0	0
ÅRSRESULTAT		95 307	158 899	-320 000	-159 136
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		95 307	158 899		

TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 414 500, KUNDENR. 2108

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 461	6 091
Forskuddsbetalte kostnader		108 744	130 907
Andre kortsiktige fordringer	12	3 300	1 414
Driftskonto OBOS-banken		664 468	490 296
Sparekonto OBOS-banken		1 057 426	1 020 542
SUM OMLØPSMIDLER		1 843 399	1 649 250
SUM EIENDELER		1 843 399	1 649 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 480 606	1 385 299
SUM EGENKAPITAL		1 480 606	1 385 299
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 633	103 967
Leverandørgjeld		277 160	159 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		362 793	263 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 843 399	1 649 250
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Tigergården Boligsameie			
Dennis Landing	Henrik Bjørnskau Andresen	Withuran Wijeyaraj	
Morten Ruud	Mathilde N Bjørnset		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 435 776
TV/internett	857 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 293 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	17 130
Utleie	3 435
SUM ANDRE INNETEKTER	20 565

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 148.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Px Solution AS	-8 500
----------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 500
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-316 336
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-46 473
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 120
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 569
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-239 808
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-141 642
--------------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-60 000
-------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 131 947
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 048 697
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-612 593
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 661 290
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 511
-----------	--------

Håndverktøy	-7 290
-------------	--------

Annet driftsmateriale	-2 206
--------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-179 841
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-167 265
---------------------	----------

Snørydding	-52 305
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-71 103
--------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-338
-----------------------	------

Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-111
---------------------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-4 450
--------------------	--------

Velferdskostnader	-5 000
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-494 421
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	40 783
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	296
SUM FINANSINNTEKTER	41 079

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader for 2024, oppgjort i 2025	3 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 300



Leveringsadresse




Tigergården
Skedsmogata 24
0655 Oslo

Tigergården
Skedsmogata 24
0655 Oslo

Dato: 03.09.2024
Tilbud gyldig: 90 dager
Vår referanse: Ingvild Røst
E-post: ingvild@norske-naturlekeplasser.no
Telefon: +47 411 44 680

Tilbud nr: **QUO-NO5373**
Prosjekt:
Merknad:
Deres referanse:
Telefon:
Deres referanse: 929 414 500

Betegnelse	Ant./m.	Pris	Rabatt %	Beløp
 <p>N22-03110 - Minihuske Dobbel Kombo fuglerede Produktet er produsert i Sverige. Produktet er bygget i henhold til og følger NS/EN 1176-1 2017, NS/EN 1176-2 2017</p> <p>Materiale: Robinia, Rustfritt stål, TaiFun-rep, Galvanisert stål Behandling ved leveranse: Ubehandlet</p> <p>Produktmål: L x B x H: 1200 x 4500 x 1800 mm</p> <p>Sikkerhetsområde: L x B: 6600 x 4250 mm Fallhøyde: 1600 mm Fallunderlag: Fallunderlag kreves ihht NS/EN 1176</p> <p>Montering: Antall deler: 5 delar Anslått monterings tid: ~ 1 h * Anslått betongforbruk Stolpe i bakken: ~285 l</p> <p>* Monterings tiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.</p>	1,00	24 330,00	10,00	21 897,00
 <p>2014-301 - Eventyrhus med sklie Produktet er produsert i Sverige. Produktet er bygget i henhold til og følger NS/EN 1176-1 2017, NS/EN 1176-3 2017</p> <p>Materiale: Lerk Behandling ved leveranse: Ubehandlet</p> <p>Produktmål: L x B x H: 2000 x 3170 x 2300 mm</p> <p>Sikkerhetsområde: L x B: 5000 x 6670 mm Fallhøyde: 590 mm Fallunderlag: Ingen krav på fallunderlag</p> <p>Montering: Antall deler: 3 delar Anslått monterings tid: ~ 1 h * Anslått betongforbruk Stålben: ~260 l</p> <p>* Monterings tiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.</p>	1,00	36 685,00	10,00	33 016,50

Betegnelse	Ant./m.	Pris	Rabatt %	Beløp
 <p>2006-280 - Klatrepyramide Produktet er produsert i Sverige. Produktet er bygget i henhold til og følger NS/EN 1176-1 2017</p> <p>Materiale: Robinia Behandling ved leveranse: Ubehandlet</p> <p>Produktmål: L x B x H: 2200 x 2200 x 900 mm</p> <p>Sikkerhetsområde: L x B: 5200 x 5200 mm Fallhøyde: 590 mm Fallunderlag: Ingen krav på fallunderlag</p> <p>Montering: Antall deler: 1 del Anslått monteringsstid: Produktet leveres ferdig montert * Anslått betongforbruk Stålbren: ~130 l</p> <p>* Monteringsstiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.</p>	1,00	13 685,00	10,00	12 316,50
 <p>2003-081-S Hullmatte i gummi, Svart Støtabsorberende hullmatte i gummi.</p> <p>Matten er et praktisk fallunderlag i kombinasjon med gress. Den sparer gresset fra slitasje og lar det vokse gjennom, så man får et fint og grønt underlag.</p> <p>Størrelse: B: 1000 mm L: 1500 mm H: 22 mm</p> <p>Godkjent for max fallhøyde: Enkle matter: 0,8m. Doble matter: 1,5m. Trippelt lag matter: 2,1m.</p>	21,00	388,00	10,00	7 333,20
 <p>2003-081-SPIK Festeanker til hullgummimatter Anbefalt brukt til forankring av hullmatter i gummi, art. nr. 2003-081</p> <p>Normalt behov 3-6 st/matte.</p> <p>Lengde:140 mm Materiale: Plast</p>	50,00	2,50	0,00	125,00
<p>2003-081 Strips till Hullgummimatter Strips for hullgummimatte art.nr. 2003-081. Benyttes for å feste sammen flere matter som ligger intill hverandre.</p> <p>Normalt forbruk ca 10-15 st/ matte.</p>	300,00	0,50	0,00	150,00
Frakt	1,00	6 500,00	0,00	6 500,00
Totalt ekskl. MVA kr				81 338,20
MVA 25 % kr				20 334,55
Fakturabeløp kr				101 672,75

SALGSVILKÅR Versjon 1 2024

PRISER

Angitte priser er eksklusive levering, montering og mva, med mindre annet er angitt. Norske Naturlekeplasser AS forbeholder seg retten til å øke prisene hvis det er nødvendig etter at gyldigheten av tilbudet har utløpt.

TILBUD

Tilbud sendt av Norske Naturlekeplasser AS er gyldige i 90 dager fra tilbudsdato. Et tilbud med tilbudsdato i oktober, november eller desember er kun gyldig til 31. desember.

BESTILLING

En bindende avtale mellom Norske Naturlekeplasser og bestiller inngås når Norske Naturlekeplasser skriftlig bekrefter bestillerens ordre via en ordrebekreftelse som godkjennes av bestilleren. Det er bestillerens ansvar å kontrollere bestilte produkter og deres informasjon, fakturaadresse, organisasjonsnummer, leveringsadresse, fakturamerking, ønsket leveringsuke og kontaktperson med telefonnummer og e-post.

ORDBEBEKREFTELSE

Ordbekreftelsen sendes automatisk til den e-postadressen du oppga i din bestilling. Ta vare på den for eventuelle spørsmål eller henvendelser om ordren.

BETALINGSVILKÅR

30 dager netto fra fakturadato. Alle produkter er Norske Naturlekeplasser AS's eiendom til fakturaen er betalt. Produktene må heller ikke forbrukes, selges videre eller blandes med annen eiendom før fakturaen er betalt. Forsinkelsesrente belastes i henhold til loven. Ved salg til privatpersoner gjelder kun forhåndsbetaling, der leveransen skjer etter betaling.

Betaling kan skje som følger:

Forhåndsbetaling

Du kan betale på forskudd med vanlig bankoverføring til vår konto i DNB, konto nummer 1520 02 82652.

Fakturabetaling

Ved søknad om faktura utføres vanlig kredittsjekk. Fakturaen sendes sammen med varen etter våre leveringsvilkår.

Postoppkrav

Før leveranser mot postoppkrav påløper et gebyr på 200 kr.

Uavhentede pakker

Før uavhentede pakker belaster vi 500 kr i tillegg til fraktavgiften

KREDITTVURDERING

Ved eventuell negativ kredittvurdering forbeholder vi oss retten til å fakturere hele beløpet før levering. Dette betyr at beløpet må være bokført hos oss før leveransen sendes. Norske Naturlekeplasser AS har full eiendomsrett til produktene til fullt beløp er mottatt. Kredittvurderingen utføres ved hjelp av godkjent kredittopplysningsforetak og kan ikke påklages.

LEVERING / FRAKT

Transportprisen på ordrebekreftelsen er under forutsetning av at vi sender hele ordren på en gang, med mindre annet er avtalt. Velger bestilleren å få en delvis levering, påløper ekstra transportavgift. Alle ordre leveres med godsbil/budbil. Ved mindre bestillinger der frakt ikke er avtalt, påløper fraktkostnader til selvkostpris (f.eks. ved nettbestilling av reservedeler).

Norske Naturlekeplasser AS administrerer frakten og forsikringen eksklusive lossing til angitt adresse i henhold til ordrebekreftelsen. Ved levering er det bestillerens ansvar å sørge for at riktig utstyr for lossing er på plass. Hvis lossing ikke kan gjøres, påløper ekstra fakturering for om- og avlasting. Norske Naturlekeplasser AS kan sørge for at lossingsmuligheten er til stede i noen tilfeller. Gi beskjed til Norske Naturlekeplasser AS hvis dette ønskes ved bestilling. Det kan påløpe gebyr for lossing i slike tilfeller.

Bestilleren skal kontrollere at emballasjen er hel og uåpnet med den hensikt å oppdage transportkader. Alle avvik må noteres på sjåførens fraktbrev og deretter umiddelbart eller senest to dager etter levering rapporteres skriftlig til Norske Naturlekeplasser AS. Eventuelle transportkader meldes til speditøren. Bestilleren skal også innen sju (7) dager etter levering nøye kontrollere at bestillingen er korrekt og at alle deler er med. Les mer under "Reklamasjoner og Retur".

LEVERINGSTID

Beregnet leveringsdato avtales med din kundekontakt hos Norske Naturlekeplasser AS. Før booking av leveransen vil mottakeren bli informert via e-post om booking av transport. Transportøren vil deretter varsle mottakeren om leveringstidspunktet. Norske Naturlekeplasser AS er ikke ansvarlig for forsinkelser forårsaket av bestilleren, for eksempel hvis bestilleren ikke er tilgjengelig ved varsling om levering. Ved endring av leveringstidspunkt begjært av bestilleren mindre enn en uke før planlagt levering, påløper kostnad for lagerhold av utstyret. Kostnaden beregnes ut fra utstyrets størrelse og tiden det skal lagerholdes.

LAGERHOLDING

Norske Naturlekeplasser kan i noen tilfeller på kundens forespørsel lagerholde produsert utstyr. I slike tilfeller skal fakturaen betales i henhold til den opprinnelige leveringsdatoen. Norske Naturlekeplasser AS er ansvarlig for utstyret mens det lagerholdes. En kostnad for lagring beregnet ut fra utstyrets størrelse og tiden det skal lagerholdes, vil påløpe. Kontakt Norske Naturlekeplasser AS ved ønske om lagerholding.

MONTERING

Bestilleren er selv ansvarlig for monteringen. Det anbefales å benytte en entreprenør som har erfaring med montering av lekeplussutstyr, for å være sikker på at dette blir korrekt utført.

AVBESTILLING

Reklamasjoner og returer kan bare gjøres i samråd med Norske Naturlekeplasser AS. Ved retur på grunn av feil gjort av bestilleren, betales frakt og emballasje av bestilleren. OBS! Alltid i original emballasje!

Produktet laget på bestilling av Katope for Norske Naturlekeplasser AS anses som spesiallagde og kan ikke returneres. Bestilleren skal undersøke produktene nøye ved montering og installasjon. Hvis utstyret ikke monteres i forbindelse med leveransen, skal bestilleren senest sju (7) dager etter levering pakke opp og grundig undersøke om produktene er korrekte, ikke er skadet, og at ingenting mangler. Hvis en feil oppdages under denne undersøkelsen, skal bestilleren så snart som mulig etter at feilen er oppdaget, og uten ugrunnet opphold, skriftlig melde fra til Norske Naturlekeplasser AS om dette.

Hvis feil og mangler ikke meldes innen rimelig tid, vil dette resultere i en tilleggsordre som blir fakturert. Reklamasjon av en delleveranse gir ikke bestilleren rett til å annullere andre delleveranser. Eventuelle reklamasjoner må sendes til Norske Naturlekeplasser AS før installasjonen starter. Norske Naturlekeplasser har rett til først å rette opp oppdagede feil eller erstatte skadede deler eller deler av disse. Norske Naturlekeplasser kan også velge å gjøre prisavslag i stedet for å rette opp feilene. Norske Naturlekeplasser har rett til å la kjøpet gå tilbake i stedet for å rette opp feilene eller å gjøre prisavslag. Bestilleren har ikke rett til å kreve andre sanksjoner enn de som er nevnt ovenfor.

Bestilleren har ikke rett til å kreve andre sanksjoner enn de som er nevnt ovenfor.

Bestilleren har ikke rett til å kreve andre sanksjoner enn de som er nevnt ovenfor.

GARANTI

Norske Naturlekeplasser er ansvarlig for feil som oppstår på grunn av mangler i konstruksjon, material eller arbeid. Garantier gjelder i henhold til separat dokument som bestilleren har fått kjennskap til ved bestilling. Garantitiden regnes, med mindre annet er angitt i avtalen, fra leveringstidspunktet for produktet.

Norske Naturlekeplasser AS påtar seg ikke ansvar for feil og mangler som oppstår på grunn av feil montering, hærverk, uaktsom eller unormal bruk, inngrep eller endringer av utstyret, naturlig slitasje, og andre kosmetiske skader eller forhold som kan tilskrives bestilleren eller sluttbrukeren.

A-FEILGARANTI

Hva garantien gjelder for:

Garantien gjelder for alle produkter som er produsert av Katope for Norske Naturlekeplasser AS. Garantien gjelder i produktets garantiperiode.

Hva garantien ikke gjelder for:

Vennligst merk at garantien ikke dekker A-feil i følgende situasjoner:

- Produkter produsert av noen av våre underleverandører.
- Feilmontering: Garantien dekker ikke A-feil som oppstår på grunn av feil montering utført av kunden eller kundens engasjerte entreprenør.
- Hærverk: Eventuelle skader som oppstår på grunn av uaktsomhet, sabotasje eller annen form for hærverk dekkes ikke av garanti.
- Feilaktig eller manglende vedlikehold: Garantien dekker ikke problemer som oppstår på grunn av manglende vedlikehold eller feil bruk av produktet.

Vurdering av A-feil:

For å fastslå at det foreligger en A-feil, kreves en offisiell inspeksjon utført av en sertifisert inspektør. Denne protokollen må inneholde dokumentasjon som tydelig indikerer tilstedeværelsen av en A-feil. Kun A-feil i henhold til denne protokollen vil bli vurdert for påberopelse av garanti. A-feil må meldes til Norske Naturlekeplasser innen sju (7) dager etter gjennomført inspeksjon.

ANNET

Alle tegninger, 3D-modeller, DWG-filer og fotografier opprettet av Norske Naturlekeplasser AS er beskyttet av opphavsretten og kan ikke brukes til andre formål enn tiltenkt av produsenten, eller spres uten skriftlig tillatelse fra Norske Naturlekeplasser AS.

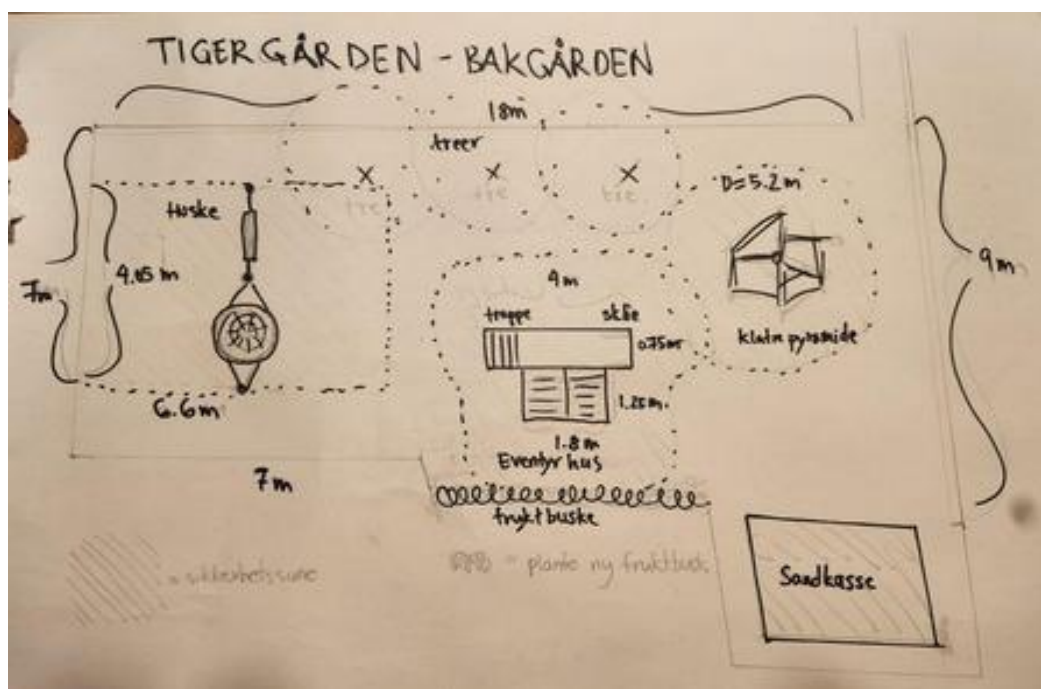
Lekeutstyr i Robinia som produseres for Norske Naturlekeplasser AS kan avvike noe fra bildene på nettsiden og i kataloger, da hvert produkt er unikt. Vi tar forbehold om trykkfeil og prisfeil.

Tigergården Prosjekt Bakgården

3 Desember 2024 forslag til styremøte

Forslag inkluderer:

- 3 lekeapparater (dobbelhuske inkl et lag fallunderlag for gress, eventyrhus med sklie, klatrepyramide) fra Norske Natur-Lekeplasser
- Montering av Parkanlegg AS

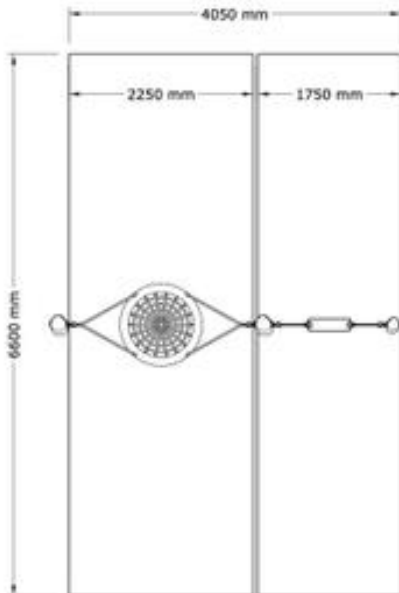


Budsjett Bakgården Tigergården	Pris
Tilbud Norske naturlekeplasser	
Dobbel huske (fuglereede +enkel huske) (6.6m x 4.3m)	21,897.00
Fall underlag under huske	7,333.20
Eventyrhus med sklie (5m x 6.7m)	33,016.50
festeanker og strips til hullgummimatter	275.00
Klatre pyramide (5.2m diameter)	12,316.50
Frakt	6,500.00
total uten mva	81,338.20
mva	20,334.55
Total Norske naturlekeplasser	101,672.75
MONTERING TILBUD FRA PARK ANLEGG AS	42,500.00
TOTAL (inklusive montering)	144,172.75

Vedlegg 3

21 av 31 Tigergården prosjekt bakgården 3 Des 2024 - oppdatert.pdf

[Minihuske Dobbel Kombo fuglerede - Norske Naturlekeplasser \(norske-naturlekeplasser.no\)](https://norske-naturlekeplasser.no)



[Eventyrhus med sklie - Norske Naturlekeplasser \(norske-naturlekeplasser.no\)](https://norske-naturlekeplasser.no)

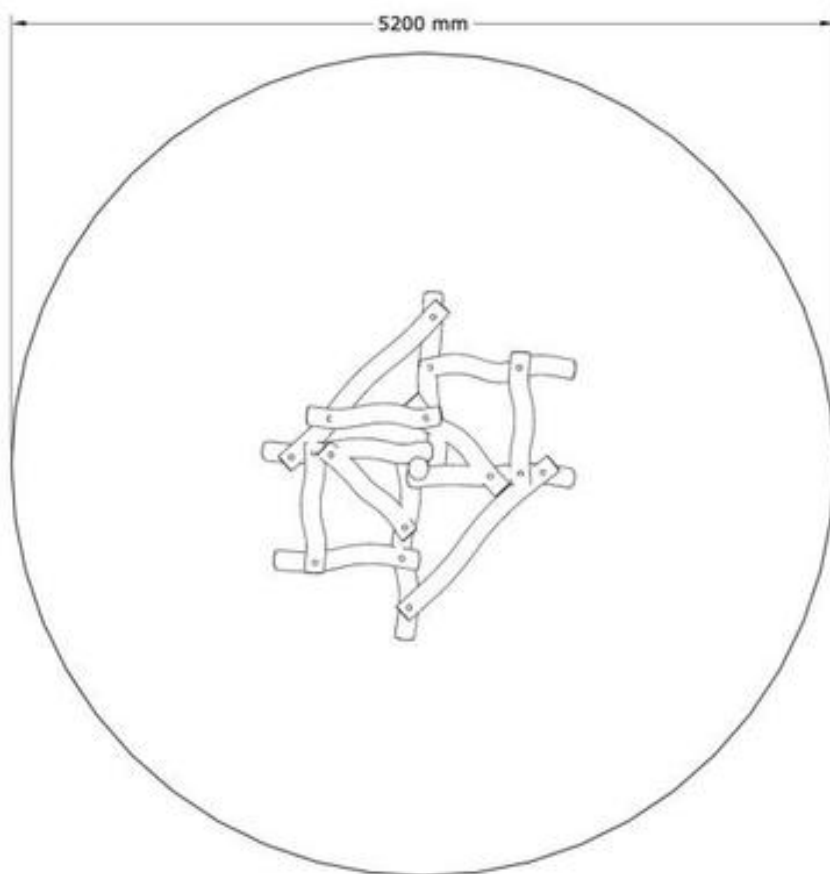


Vedlegg 3

22 av 31 Tigergården prosjekt bakgården 3 Des 2024 - oppdatert.pdf



TOPP



Vi fremmer sak om at det **settes opp en formell prosjektgruppe, med mandat fra styret, for å jobbe videre med støymålinger og advokat for å finne en løsning på støy og vibrasjons-skjerming ovenfor utbygger/Skanska, på vegne av Sameiet med en foreløpig budsjetttramme på 100,000 kr.** En uformell gruppe er allerede på plass som inkluderer undertegnede og forslaget dreier seg da om en formalisering av denne prosjektgruppen.

Som Styret presiserte i sin melding 24. juni 2024 med referanse til eierseksjonsloven er fasade fellesareal, og det blir dermed Sameiet sitt ansvar å ta saken videre mot Skanska. Utsnitt av meldingen fra 24.06.24 under.

Bakgrunnen for forslaget er at Skanska fremmet et tilbud om varevindu som løsning for støyproblematikken 4. juni 2024. Styret kom raskt med en beskjed til beboere, der de anbefalte å takke nei til dette tilbudet, og informerte om at dette var en sak for sameiet, og at Styret skulle drive saken videre med Skanska. 24. juni 2024 kom Styret med ytterligere informasjon, og sa følgende:

"Styret vil nå i samarbeid med advokat fremme et krav til Skanska om at vi ikke anser dette tilbudet som en fullgod utbedring etter bustadoppføringslovens § 32. Og at vi mener vinduer og fasade klart er fellesareal, herunder også støyskjerming. Se forholdet mellom eierseksjonslovens §§ 32 og 33, samt definisjon i § 4b."

Det har i februar 2025, kommet fram at Styret har manglet kapasitet til å drive denne prosessen framover. Gitt at dette er en potensiell juridisk sak overfor Skanska som vil foreldes, og hvor viktig denne saken er for livskvalitet til beboere (og verdi på leilighetene), er det prekært at den gis umiddelbar og adekvat oppfølging. Vi mener det derfor er viktig å ta i bruk den kapasitet som er i Sameiet hos beboere med kompetanse relevant for saken, i form av en prosjektgruppen for å drive saken videre. Det forventes at støy og vibrasjons-skjerming ville kunne komme et stort antall leiligheter i Sameiet til gode.

Prosjektgruppen bør avholde jevnlig møter for å holde framgang i saken med de relevante partene. Det bør settes opp et budsjett for advokat som forhåndsgodkjennes av Styret, slik at gruppen kan få rask fremgang i saken. Ny støymåling for første etasje i glassgangen er allerede godkjent av styret og vil bli utført snarlig jevnfør referat fra beboermøte i februar 2025 se nedenfor i vedlegg. Vi mener å ha en sterk sak mot Skanska basert på rådgivning fra **Advokat, Ole Tokvam, partner i Ræder Bing: "Det kan være at det bør fremmes formelt krav med søkmålsvarsel via oss, noe som ikke så sjelden fører til at viljen til løsning øker. Understreker at det faktum at tilbud om vindu til hver enhet er kostbart for Skanska, derav viser det at det faktisk er en sak her."** Gruppen vil samarbeide med Styret, spesielt rundt viktige milepæler, som f.eks. før formelle krav / sak rettes mot Skanska.

Forslag stillet av:

Stian Gulla,
Geir Ross Børøen
Henning Kleven
Mathilde Bjørnset (nåværende styremedlem),
Maria Hyttel Storrusten (nåværende varamedlem)

Vedlegg: Utdrag fra beboermøte (13 februar 2025) referat om saken sendt ut på Vibbo

Støy og vibrasjonssaken:

Oppsummering av overordnet to problematikker og faglige vurderinger:

1. 27 leiligheter med vinduer ut mot t-banen med målinger som viser støy over grenseverdier
2. Leiligheter (særlig glassgangen 1 etasje) med sterk mistanke om vibrasjon og støy verdier over grenseverdier, men hvor det ikke har vært gjennomført målinger for å sjekke dette og det er generelt ikke tatt hensyn til hvordan frost sannsynligvis øker vibrasjon/støy i estimeringer og faktiske målinger (vibrasjonsmåling foretatt i april).
3. Støykonsulent anbefaler nye målinger
4. Advokat vurderer at fremme av søksmål kan fremme viljen til løsning hos Skanska

Historikken om problematikken med støy og vibrasjon i Tigergården ble diskutert. Ifølge Jernbaneloven skal man søke om tillatelse dersom man bygger nærmere enn 30 meter fra midten av jernbanespor hvor Skanska fikk dispensasjon til å bygge Tigergården slik at deler av bygget ligger kun 15 meter fra midten av t-bane sporet. Skanska har engasjert Bekke & Strand til å lage estimeringer for støy og vibrasjon før Tigergården ble bygget som del av byggeprosessen samt til å lage oppfølgende målinger etter bygget ble ferdigstilt med flere forskjellige estimerings- og målingsrapporter og notater tilgjengelige. Ifølge Skanska er problemet at T-banen støyer mer enn den skal og dette derfor er et problem som Sporveien bør løse. Det har vært flere møter mellom Skanska, Sporveien og styret, som styret har informert om i tidligere nyhetsbrev på Vibbo blant annet om problematikk med sporvekslere og andre forsøk på løsninger som ikke har fungert (søk på vibbo for å lese om dette).

I forbindelse med at flere beboere for nylig (omkring januar 2025) sendte klager til Sporveien opplyste Sporveien som tidligere opplyst også i et svar at *“utbygger, altså nybebyggelsen rundt stasjonene, sitter med ansvaret for å bygge med tanke på støy og for å gjøre nødvendige støytiltak. Dersom du mener at det ikke er gjort tilfredsstillende tiltak bør dette rettes til dem.”*

Resultatet av dette er at både Skanska og Sporveien frasier seg ansvar for å rette opp den støy-problematikken som oppleves av mange beboere i Tigergården. Der er disse to overordnet problematikker:

Støy fra t-banen for leiligheter med vinduer direkte ut mot t-banen: Skanska har gjort flere støymålinger som viser (estimerer) at det er støy over grenseverdier for de 27 leilighetene som har vinduer direkte ut til t-banen. Skanska har sendt individuelle tilbud til eierne av disse leilighetene, om innsetting av ekstra vindue som løsning på støyen. Dette mener mange ikke er en bra nok løsning da det reduserer kvaliteten av leilighetene. Det er et spørsmål om dette er en fasade endring og dermed en sak som skal rettes til styret/boligsameiet eller dette gjelder kun disse leilighetene.

Mistanke om støy og vibrasjon over grenseverdier for særlig leiligheter i 1.etasje glassgangen: Det er observert av flere beboere særlig i leiligheter i første/nederste etasjer i glassgangen at det er mye vibrasjon og dertil relatert støy fra t-banen, hvilket virker til å forværres ved frost grader (sannsynligvis fordi vibrasjonene går mer igjennom grunnen ved frost). Skanska har imidlertid ikke laget noen målinger av vibrasjon eller støy i første etasje glassgangen. Kun i en leilighet i 6. Etasje er det foretatt måling av vibrasjon og dette var 19 april 2023 (varme grader denne dag ifølge Yr historikk) hvor målinger var innenfor grenseverdier (0,27 målt vs 0,3 grenseverdi).

Ifølge rapporten "Vibrasjoner og Strukturlyd" fra Bekke & Strand 13 August 2019 med estimatt for strukturstøy konkluderes ellers at nettopp denne del av bygget med etasje i bakkeplan uten kjeller under har særlig risiko for struktur støy i det følgende: "*Beregnet strukturstøy fra T-banen i boliger i etasje på bakkeplan tilfredsstillende anbefalt grenseverdi for dagstrekning dersom det er kjeller under boligen. Uten kjeller er det beregnet 1 dB overskridelse. Dette gjelder for midtre del av blokken mot T banen (bygg A). For å redusere strukturstøynivået bør det her vurderes om isolasjonen under bunnplaten kan utføres med sjikt av mineralull eller tilsvarende slik at det gir noe reduksjon av strukturstøyoverføringen fra terreng til bunnplate.*"

Styret engasjert en Støykonsulent, Kyrre Strøm Andersen, PX Solutions AS som har kommet med denne vurdering:

"Dobbeltvinduløsning også hans beste løsning med den fasaden som er i dag. Understreker også at vindu er fasade og at tilbud bør rettes til sameiet og ikke hver enkelt enhet. Har vært borti mye rart i støymålingsbransjen, og kan anbefale å utrede på nytt med nye målinger fra ny leverandør, og deretter mulighetene for å få endret hele fasaden. Dette er trolig en dyrere og lengre prosess, og dersom den ikke fører til noe vil sameiet stå ansvarlig for å betale."

Styret har engasjert Advokat, Ole Tokvam, partner i Ræder Bing som har kommet med denne vurdering:

*“Hittil har utbygger avvist kravet, men har kommet med et tilbud til enkelte seksjonseiere. Vi fastholder at vinduene og deres funksjon knyttet til støy er en del av fasaden, og dermed en mangel sameiet/styret kan forfølges ovenfor utbygger ihht eierseksjonslovens § 60. Dersom utbygger ikke vil utbedre, eller den økonomiske mulighet for utbedring er deres foreslåtte «dobbelvinduløsning», har sameiet/seksjonseierne rett på prisavslag. **Det kan være at det bør fremmes formelt krav med søkmålsvarsel via oss, noe som ikke så sjelden fører til at viljen til løsning øker.** Understreker at det faktum at tilbud om vindu til hver enhet er kostbart for Skanska, derav viser det at det faktisk er en sak her.”*

Det ble nevnt til møtet at det har vært diskutert i Styret hvorvidt denne saken angår hele boligsameiet eller kun berørte leiligheter, hvilket fortsatt er til diskusjon. Det ble meldt ut av styret i en nyhetsoppdatering i februar 2024 at styret “På styremøte 5. mars vil styret diskutere hvordan sameiet skal stille seg til Skanskas løsningsforslag og hvorvidt det er på tide søke juridisk hjelp, både med tanke på tiltak og kompensasjon. Der vil vi også vurdere om sameiet skal gjennomføre egne målinger på vibrasjoner/rystelser. Når T-banen ifølge Skanska støyer mer enn den skal, kan det være en mulighet for at den avgir mer vibrasjoner enn den skal også.” Dette har ikke ennå blitt diskutert til styremøte, men vil bli foreslått som punkt igjen til styremøte mars 2025.

En gruppe (Støy og vibrasjonssak) er blitt opprettet på Vibbo for beboere som har interesse og gjerne faglige kompetenser til å drive denne saken videre mot Skanska. De som er interesserte kan melde til styret dersom de ønsker bli lagt til gruppen og der vil da i gruppen tas beslutning om videre prosess i samarbeid med styret. Gitt at halvparten av tiden for 5 års garantien er gått og det er risiko for foreldelse er det veldig viktig å gå videre i saken så fort som mulig. Det kan bli aktuelt å ta dette opp som sak til årsmøtet for å avgjøre hvorvidt dette er en sak for boligsameiet med felles deknings av omkostninger eller om dette blir en sak drevet av berørte leiligheter som går sammen om saken. Det ble også nevnt av en beboer på møtet at Sporveien har signalert at de kan gå med til å bygge grønt lokk eller eventuell annen støyskjerm, men et spørsmål kan da bli hvem som må betale for dette. Dette skal også sees i sammenheng med NRK-plan og plan ellers for området.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 2108 Selskapsnavn: TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Dennis Landing</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 265.000

For

Mot

Sak 6 Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

Styret gis fullmakt til å si opp TV-avtalen med RiksTV AS og inngå ny felles bredbåndsavtale med GlobalConnect evt. andre leverandører.

For

Mot

Sak 7 Barnevogn og sparkesykkel skal likestilles med sykkel i sykkelgarasjen.

Hvilket forslag stemmer du for?

Barnevogn og sparkesykkel likestilles med sykkel og kan oppbevares i sykkelgarasjen

Styrets foreslår endring til dette for formulering i kursiv: Det skal kun oppbevares sykler og sykkelutstyr i sykkelparkerings-rommene i første etasje. Dette inkluderer sykkelvogner. Området uten sykkelstativ er forbeholdt store sykler som ikke får plass ved sykkelstativene. Handletraller/kurver, barnevogner, akebrett osv må ikke oppbevares i sykkelgarasje på gateplan, men må oppbevares på egen område (så lenge det ikke er til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei) eller i kjellerparkeringsrommet, hvor det er mer plass med mindre annet er avtalt med styret. Utleie sparkesykler har ingenting å gjøre i våre sykkelparkeringer.

Sak 8 Lekeapparater i bakgården

Styre gis fullmakt til å iverksette og utføre prosjektet "Lekeapparater i bakgården"

For

Mot

Sak 9 Formell prosjektgruppe

Årsmøtet vedtar å etablere en formell prosjektgruppe bestående av beboere og styremedlemmer. Prosjektgruppen skal ha mandat til å følge opp støy- og vibrasjonsproblematikken, inkludert juridiske aspekter, og samarbeide tett med advokat for å sikre en sterk juridisk sak mot Skanska. Prosjektgruppen skal regelmessig rapportere til styret og beboerne om fremdrift og eventuelle tiltak. Budsjetttrammen for prosjektgruppen settes til opptil kr. 100.000. Alle formelle vedtak skal gjøres av styret.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Henning Kleven

Maria Hyttel Storrusten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Henning Kleven

Maria Hyttel Storrusten

Mona Hovland Jakobsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929414500

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Dennis Landing



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

Forslag til vedtak:

Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 265.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

Bakgrunn: Styret foreslår å si opp TV-avtalen med RiksTV AS på grunn av betydelige prisøkninger de siste årene, begrenset forhandlingsrom i kontrakten, og dårlig kundeoppfølging. Ved oppsigelse av avtalen vil månedsprisen for TV/internett reduseres med kr. 209 per enhet.

Nåværende situasjon: Internettavtalen med GlobalConnect løper fortsatt, og styret har mottatt et tilbud på videreføring av sameiets felles bredbåndsavtale:

- **Collective 1000/1000 Mbps:** kr 307,50
- **WiFi6 Basic:** inkludert
- **Sikkerhetspakken SafeSurf:** inkludert
- **Avtaletid:** 24 måneder

Alternativt kan GlobalConnect tilby individuelle internettløsninger der beboerne velger hastighet selv. Her betaler beboerne kr. 29 fast for drifting av internett, i tillegg til internettkostnader fra kr. 399 (100 Mbps), kr. 499 (500 Mbps) og kr. 599 (1000 Mbps). Dette viser at en fellesavtale på bredbånd med tilsvarende hastighet lønner seg, med en besparelse på over kr. 320 per måned.

TV-løsninger: For de som ønsker TV, vil det være mulig å bestille individuelle TV-pakker. Styret har mottatt tilbud på TV-pakken Stream Basic fra Allente. Pakken inneholder de mest sette TV-kanalene (se kanaloversikt

på Allente). Som kunde i GlobalConnect kan denne individuelt kjøpes for kr. 269 per måned (veiledende pris er kr. 399).

Viktigheten av fellesavtale: Ved å velge en fellesavtale for internett/bredbånd, vil beboerne oppnå betydelige besparelser på over kr. 320 per måned sammenlignet med individuelle løsninger. Dette gir ikke bare økonomiske fordeler, men også en mer stabil og pålitelig internettjeneste for alle beboerne.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å si opp TV-avtalen med RiksTV AS og inngå ny felles bredbåndsavtale med GlobalConnect evt. andre leverandører.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Barnevogn og sparkesykkel skal likestilles med sykkel i sykkelgarasjen.

Fremmet av: Daria Rumyantseva

Per dags dato er det ikke lov å oppbevare barnevogn, sparkesykkel og andre gjenstander på hjul i sykkelgarasjen. Det er kun sykler, lastesykler som kan oppbevares i sykkelgarasjen.

Styrets innstilling

Styret mener ikke det er hensiktsmessig med barnevogn og sparkesykler i sykkelgarasjen på bakkeplan, da de to sykkelgarasjene på bakkeplan har begrenset plass. Styret foreslår mer presis formulering av nåværende praksis for bruk av sykkelgarasjene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Barnevogn og sparkesykkel likestilles med sykkel og kan oppbevares i sykkelgarasjen

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets foreslår endring til dette for formulering i kursiv: Det skal kun oppbevares sykler og sykkelutstyr i sykkelparkerings-rommene i første etasje. Dette inkluderer sykkelvogner. Området uten sykkelstativ er forbeholdt store sykler som ikke får plass ved sykkelstativene. Handletraller/kurver, barnevogner, akebrett osv må ikke oppbevares i sykkelgarasje på gateplan, men må oppbevares på egen område (så lenge det ikke er til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei) eller i kjellerparkeringen, hvor det er mer plass med mindre annet er avtalt med styret. Utleie sparkesykler har ingenting å gjøre i våre sykkelparkeringer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 16

Antall stemmer for vedtak 2: 66

Antall blanke stemmer: 7

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Lekeapparater i bakgården

Til årsmøtet 2024 ble de vedtatt at styret skulle utarbeide et spesifikt forslag for lekeapparater i bakgården (grønt området nederst ved sandkassen) med budsjettamme opp til 200,000 NOK. Basert på innspill fra beboermøte og online poll på Vibbo har styret utarbeidet vedlagte forslag for 3 lekeapparater (Huskestativ, lekehus og en klatrepyramide) fra Norske Naturlekeplasser inklusiv montasje av Park Anlegg AS på i alt 144.172, NOK. Se vedlegg for detaljer inklusiv illustrasjon av plasseringen og bilder av lekeapparatene).

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 33
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Formell prosjektgruppe

Fremmet av: Stian Gulla, Geir Ross Børøen, Henning Kleven, Mathilde Bjørnset og Maria Hyttel Storrusten

Bakgrunn: Forhøyet direkte støy fra t-banen er påvist av Skanska, hvor de etterfølgende tilbød løsning med nye vinduer for berørte leiligheter, hvilket styret anbefalte i juni 2024 å takke nei til. Nye målinger fra mars 2025 (første etasje glassgangen) bestilt av styret uavhengig av Skanska viser til ytterlig problematikk med strukturstøy og vibrasjon over grenseverdier fra t-banen. I en sak som handler om livskvaliteten til beboere, er det prekært at denne saken gis en umiddelbart og adekvat oppfølging for å finne løsning med støy og vibrasjonsskjerming. Styret trenger derfor å bruke sameiets beboere for alt det er verdt, da dette er en potensiell juridisk sak ovenfor Skanska. Vi mener å ha en sterk sak mot Skanska basert på rådgivning fra Advokat, Ole Tokvam, partner i Ræder Bing.

Budsjettamme er 100,000 NOK.

Vedlagt er forslaget fremmet av beboere med mer informasjon inkludert referat fra beboermøte om saken.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak foreslag fremmet av beboere og har utarbeidet forslag til vedtak basert på beboer forslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å etablere en formell prosjektgruppe bestående av beboere og styremedlemmer. Prosjektgruppen skal ha mandat til å følge opp støy- og vibrasjonsproblematikken, inkludert juridiske aspekter, og samarbeide tett med advokat for å sikre en sterk juridisk sak mot Skanska. Prosjektgruppen skal regelmessig rapportere til styret og beboerne om fremdrift og eventuelle tiltak. Budsjettammen for prosjektgruppen settes til opptil kr. 100.000. Alle formelle vedtak skal gjøres av styret.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har behov for å velge et(1) nytt styremedlem, og to(2) nye vara medlemmer frem til neste årsmøte i 2026.

Vi gjør oppmerksom på at alle tre byggene være representert i styret. Det er nedfelt i vedtektene våre. Det vil si at det må være minst ett medlem i styret fra hvert av Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen.

Det betyr at det ikke nødvendigvis er kandidatene med flest stemmer som får styreverv, først må vi sikre at alle bygg har en representant i styret.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Hyttel Storrusten (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Hyttel Storrusten

Henning Kleven

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mona Hovland Jakobsen (55 stemmer)

Henning Kleven (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mona Hovland Jakobsen

Maria Hyttel Storrusten

Henning Kleven

Dennis Landing /s/

Kari Hagen /s/

Odd Eirik Hardem /s/



S-4858

ENSJØ -TYNGDEPUNKTET Detaljregulering for gnr. 129 bnr. 85 m.fl.

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200507086](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.**

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevrtning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Trase for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse B2a
 - Bolig/barnehage B1
 - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevrtning B2b
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevrtning S1 - 2
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevrtning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg SKV1 - 2
 - Torg ST1 - 4
 - Fortau SF1 - 4
 - Torg ST1 - 5

• Gatetun	SG1 - 2
• Gangveg	G2
• Gangareal	G3
• Annen veggrunn - grøntareal	
• Trase for sporveg/ forstadsbane	
• Trase for jernbane	SJ2-4
• Holdeplass/ plattform	
• Parkeringsplasser	SP1-7
Hensynssone – bevaring kulturmiljø	H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gangveg G1
 - Trase for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m² per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidtd for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m² BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monoton.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med veggglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor vegggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor vegggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m² grunnflate.

- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
 - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
 - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
 - Leiligheter mindre enn 35 m², tillates ikke.
- Feltene B1 og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m² BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m² BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m² BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlede arealdeler på minimum 250 m², med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
- Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdes.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.

Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1 skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.

Parkering skal anlegges under terreng.

Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebyggt areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivare tatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tiliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

3.1.10.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage

B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m².

800 m² BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m² MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m². Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m². Herav tillates inntil 400 m² BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.

Mindre, lukkede bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggiv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 20\,100\text{ m}^2$. Inntil $3\,800\text{ m}^2$ BRA kan være forretning.

Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige $BRA = 6\,600\text{ m}^2$ hvorav minimum $2\,600\text{ m}^2$ skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige $4\,000\text{ m}^2$.

Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.

Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 24\,000\text{ m}^2$. Herav tillates inntil $3\,400\text{ m}^2$ BRA forretning.

Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Vertikalnivå 3

3.9 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

4.1 Godkjenning av byggeplaner

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis.

Vertikalnivå 1.

4.2 Trasé for sporveg/forstadsbane

Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg

Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg

- Feltene ST1 og ST2 skal være offentlig.
- Felt ST3 skal være felles for gbnr. 129/85, 129/22 og senere utskilte parseller fra denne, og skal være allment tilgjengelig.
- Felt ST4 skal være felles for gbnr. 129/26, 133/11 og 133/14 og seinere utskilte parseller fra disse, og skal være allment tilgjengelig.

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.

Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres. ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m² vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.

Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun

Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.

Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over

gatetun SG2 og SG1 gjelder kun vare- og servicetrafikk, med unntak av atkomst til gnr/ bnr 237/22 og 129/23.

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal

G2 skal være offentlig.

Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

4.8 Annen veggrunn grøntareal

Arealet skal være offentlig og tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform

Arealet skal være offentlig.

Plattform, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser

Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane

Feltene skal være offentlige.

Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på utearealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro

Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane

Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø

H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen. Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Alle søknadspåtlitige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkraging/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragingens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningsstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b

Utgår

6.5 BG5

Utgår

6.6 BG6

Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrensnes med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12

Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkravingens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_Gangveg

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

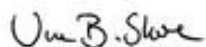
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen

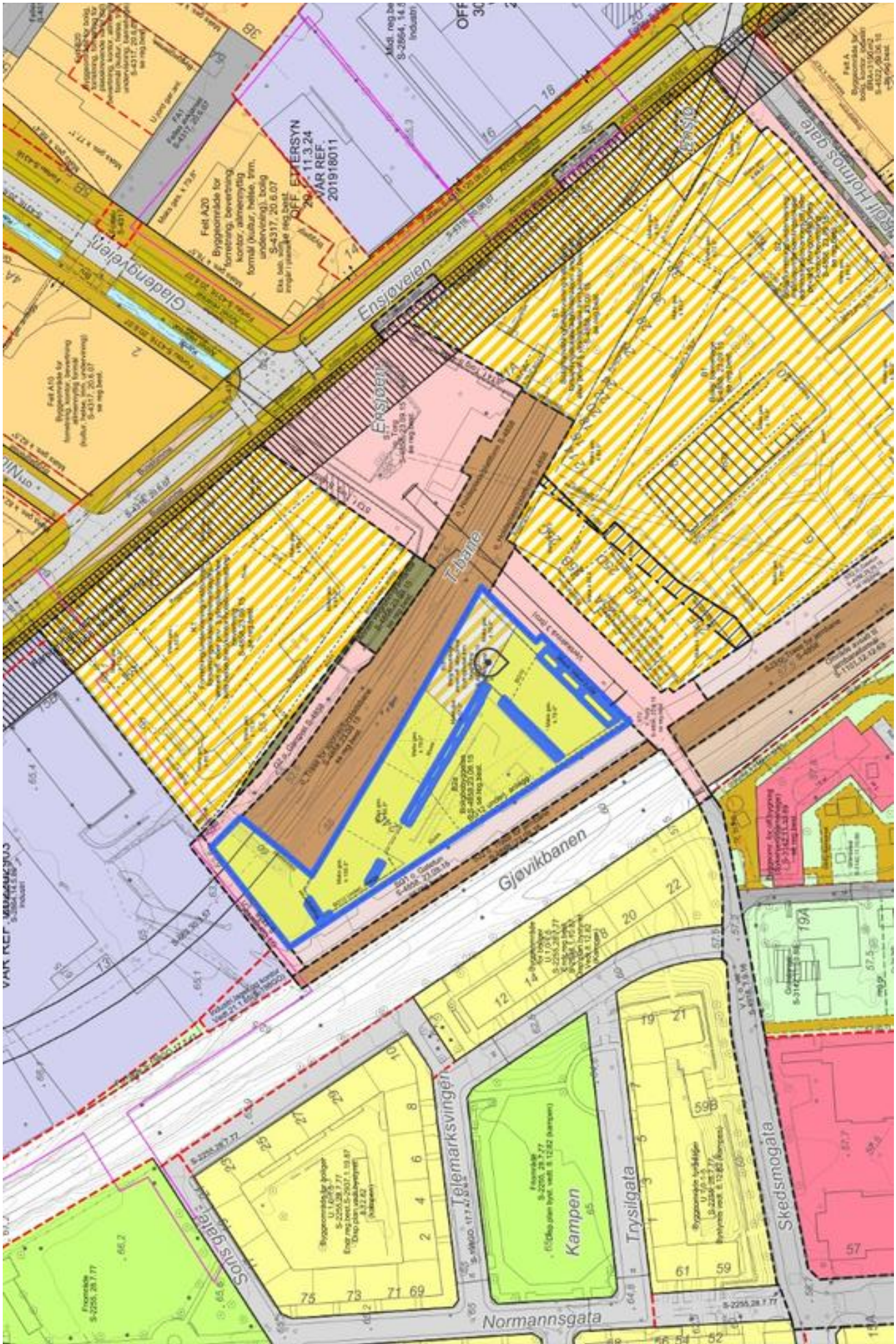
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

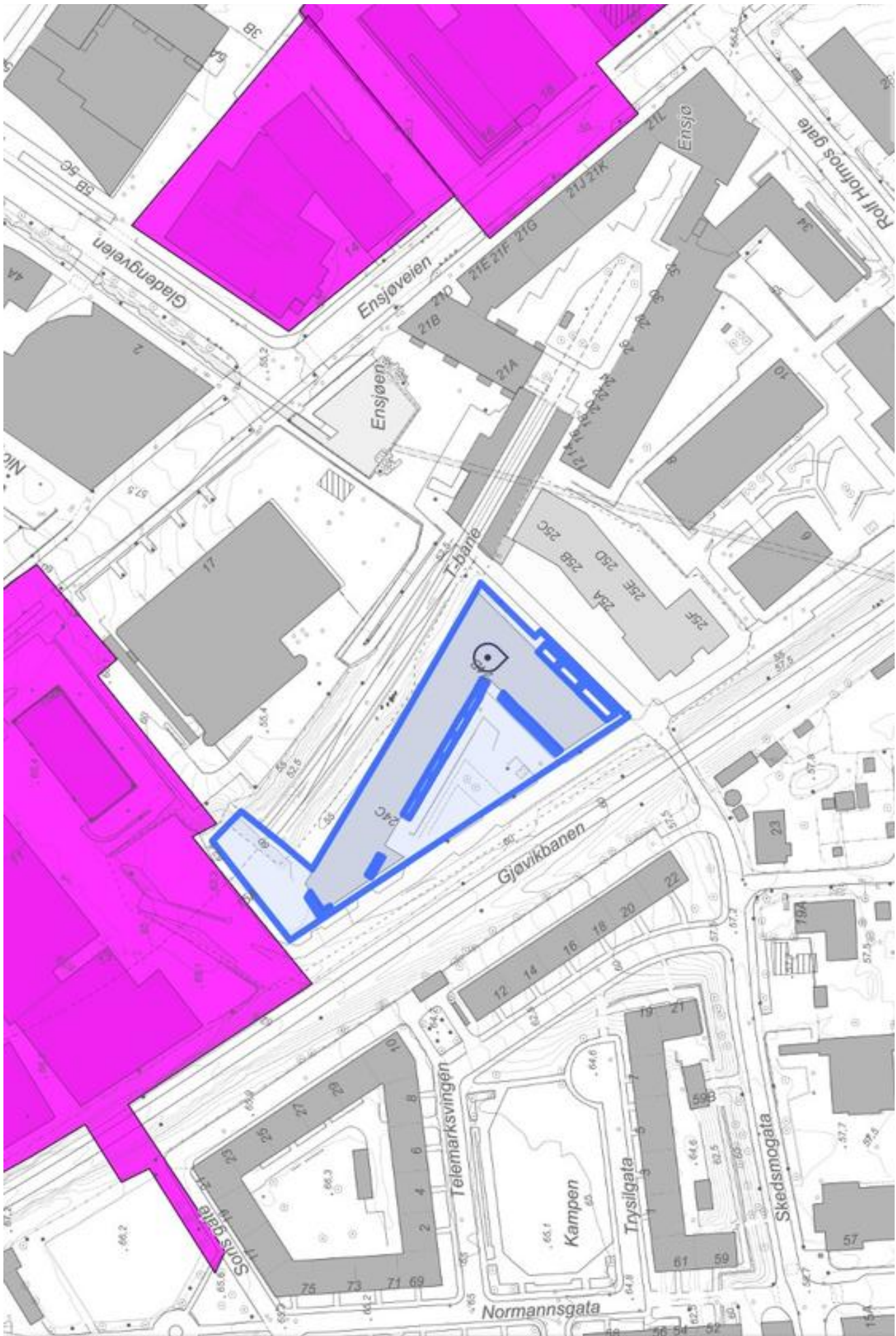
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015



Une Brita Skoe, bem.





CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.05.2025
201902057 - 112 Vilde Wøien
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SKEDSMOGATA 24 Eiendom: 237/21/0/0
Tiltakshaver: Skanska Norge AS Søker: CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Skedsmogata 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg, mottatt 24.01.2025.

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 201902057			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A0100	01.02.2019	1/22
Plan underetasje	A1000	06.02.2019	1/29
Plan 1 etasje	A1001	06.02.2019	1/30
Plan 2 etasje	A1002	06.02.2019	1/31
Plan 3 etasje	A1003	06.02.2019	1/32
Plan 4 etasje	A1004	06.02.2019	1/33
Plan 5 etasje	A1005	06.02.2019	1/34
Plan 6 etasje	A1006	06.02.2019	1/35
Plan 7 etasje	A1007	06.02.2019	1/36
Plan 8 etasje	A1008	06.02.2019	1/37



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 9 etasje	A1009	06.02.2019	1/38
Plan 10 etasje	A1010	06.02.2019	1/39
Plan 11 etasje	A1011	06.02.2019	1/40
Plan 12 etasje	A1012	06.02.2019	1/41
Plan 13 etasje	A1013	06.02.2019	1/42
Plan 14 etasje	A1014	06.02.2019	1/43
Plan tak	A1015	06.02.2019	1/44
Hovedsnitt mot vest - Snitt A-A	A2001	21.01.2019	1/45
Hovedsnitt mot nord - Snitt B-B	A2002	21.01.2019	1/46
Situasjonssnitt CC og DD	A2003	06.02.2019	1/47
Fasade nordøst	A3001	06.02.2019	1/48
Fasade sørøst - Bygg B	A3002	06.02.2019	1/49
Fasade nordvest - Bygg B	A3003	06.02.2019	1/50
Fasade sørvest - Bygg A	A3004	06.02.2019	1/51
Fasade vest	A3005	06.02.2019	1/52
Fasade sørøst - Bygg A	A3006	06.02.2019	1/53
Fasade nord - Bygg A	A3007	06.02.2019	1/54
Utomhusplan og infrastruktur	B01	30.04.2019	15/5
Takplan samlet	L-201	02.05.2019	15/6
Takplan tårn	L-202	02.05.2019	15/7
Takplan A09	L-203	02.05.2019	15/8
Takplan A07	L-204	02.05.2019	15/9
Takplan A03	L-205	02.05.2019	15/10
Takplan B07	L-206	02.05.2019	15/11
Prinsippsnitt støyskjerm	L-301	02.05.2019	15/12
P-kjøreplan	B1-U2-A-200-20-002	25.04.2019	15/14
Landskapsplan overordnet	L-001	02.05.2019	15/15

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 24.01.2025. Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen


Vilde Wøien - saksbehandler

Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:


Skanska Norge AS, Postboks 1175 Oslo Sentrum, 0107 OSLO


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	20	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	21	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	22	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	23	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	24	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	25	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	26	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	27	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	28	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	29	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	30	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	31	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	32	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	33	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	34	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	35	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	36	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	37	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	38	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	39	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	40	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	41	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	42	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	43	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	44	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	45	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	46	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	47	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	48	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	49	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	50	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	51	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	52	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

12.01.2022 13:38


Side 2 av 6


Melding til tinglysing


Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	53	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	54	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	55	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	56	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	57	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	58	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	59	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	60	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	61	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	62	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	63	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	64	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	65	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	66	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	67	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	68	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	69	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	70	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	71	104 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	72	61 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	73	45 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	74	87 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	75	80 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	76	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	77	104 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	78	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	79	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	80	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	81	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	82	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	83	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	84	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	85	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

12.01.2022 13:38

Side 3 av 6


Melding til tinglysing


Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	86	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	87	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	88	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	89	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	90	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	91	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	92	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	93	123 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	94	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	95	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	96	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	97	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	98	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	99	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	100	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	101	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	102	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	103	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	104	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	105	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	106	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	107	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	108	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	109	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	110	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	111	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	112	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	113	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	114	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	115	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	116	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	117	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	118	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei


 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	119	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	120	49 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	121	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	122	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	123	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	124	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	125	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	126	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	127	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	128	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	129	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	130	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	131	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	132	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	133	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	134	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	135	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	136	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	137	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	138	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	139	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	140	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	141	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	142	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	143	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	144	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	145	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	146	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	147	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	148	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	149	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	150	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	151	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

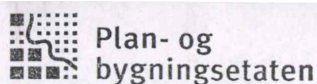
12.01.2022 13:38

Side 5 av 6


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	152	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	153	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	154	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	155	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	156	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	157	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	158	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	159	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	160	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	161	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24


 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPPI

Kjetil Enger
 05.11.2021

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	48 05 81 92 KJETIL ENGER

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	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/Johanne Grindstad	996 918 122	johanne.grindstad@schjodt.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Ruseløkkveien 14-16	0251	Oslo	23 01 15 89

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	237	21	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	1/1

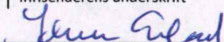
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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
1				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: SE VEDLEGG				Nevner = SE VEDLEGG											

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	<i>Johanne Grindstad</i>

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
<p>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.</p>

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>
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:
<p><input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>


Dato 27-05-21	Innsenderens underskrift 
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 18.5.21 Oslo	Hjemmelshavers underskrift <i>Olav Amund</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver OLAV AMPUND
Sted og dato 16.05.21 Oslo	Hjemmelshavers underskrift <i>Thomas von Brein</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver THOMAS VON BREIN
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)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> 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. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 237	Bruksnr. 21	Festenr.
Dato 09.11.2021	Underskrift <i>Ewa Furdich</i>	Stempel  Plan- og bygningssetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato 27-05-21	Innsenderens underskrift <i>John Selvig</i>
------------------	------------------------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebøk (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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				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:						Nevner =									
Dato		Innsenderens underskrift													
27-05-21		<i>Johann Curbøl</i>													

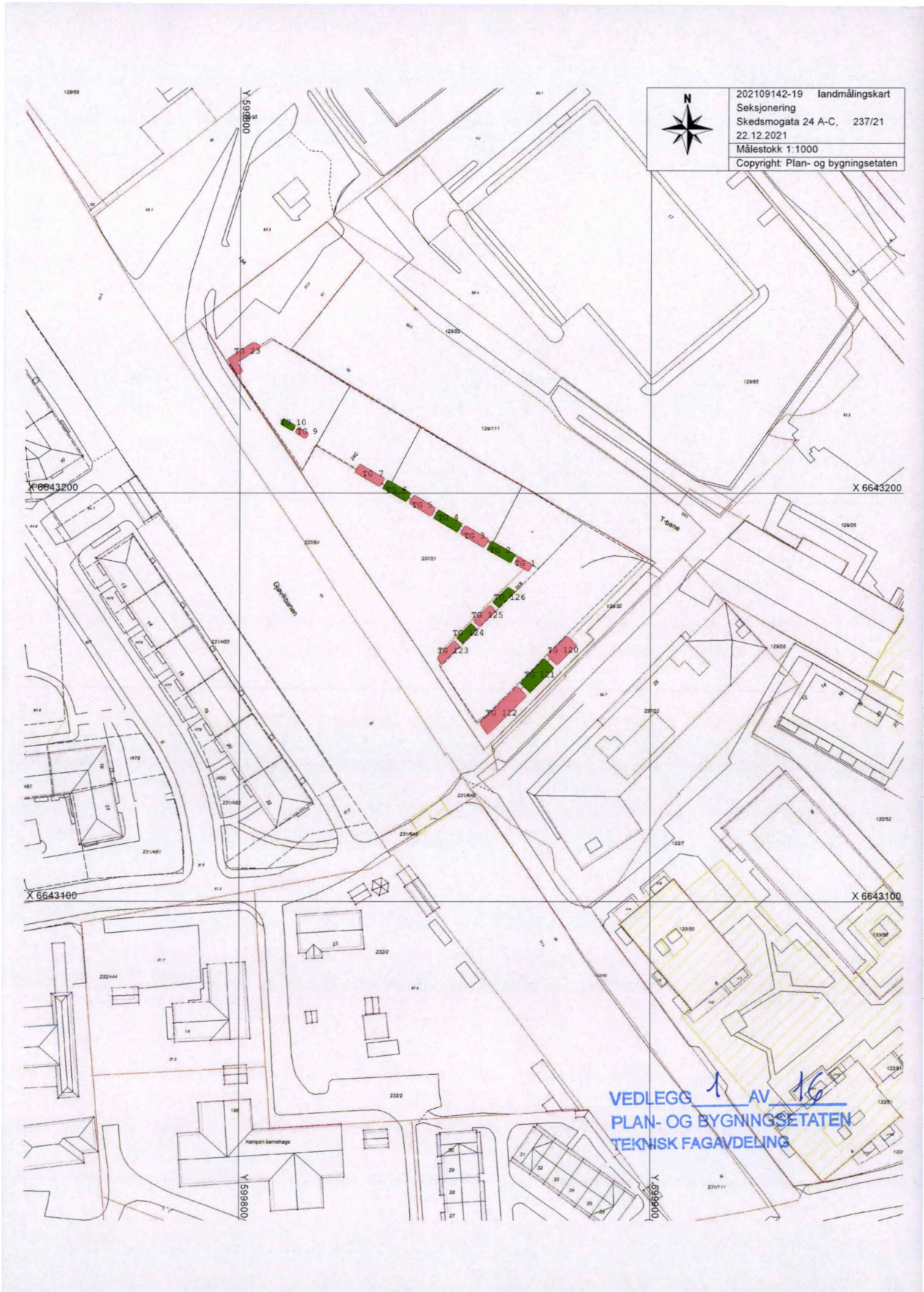
Seksjonsoversikt

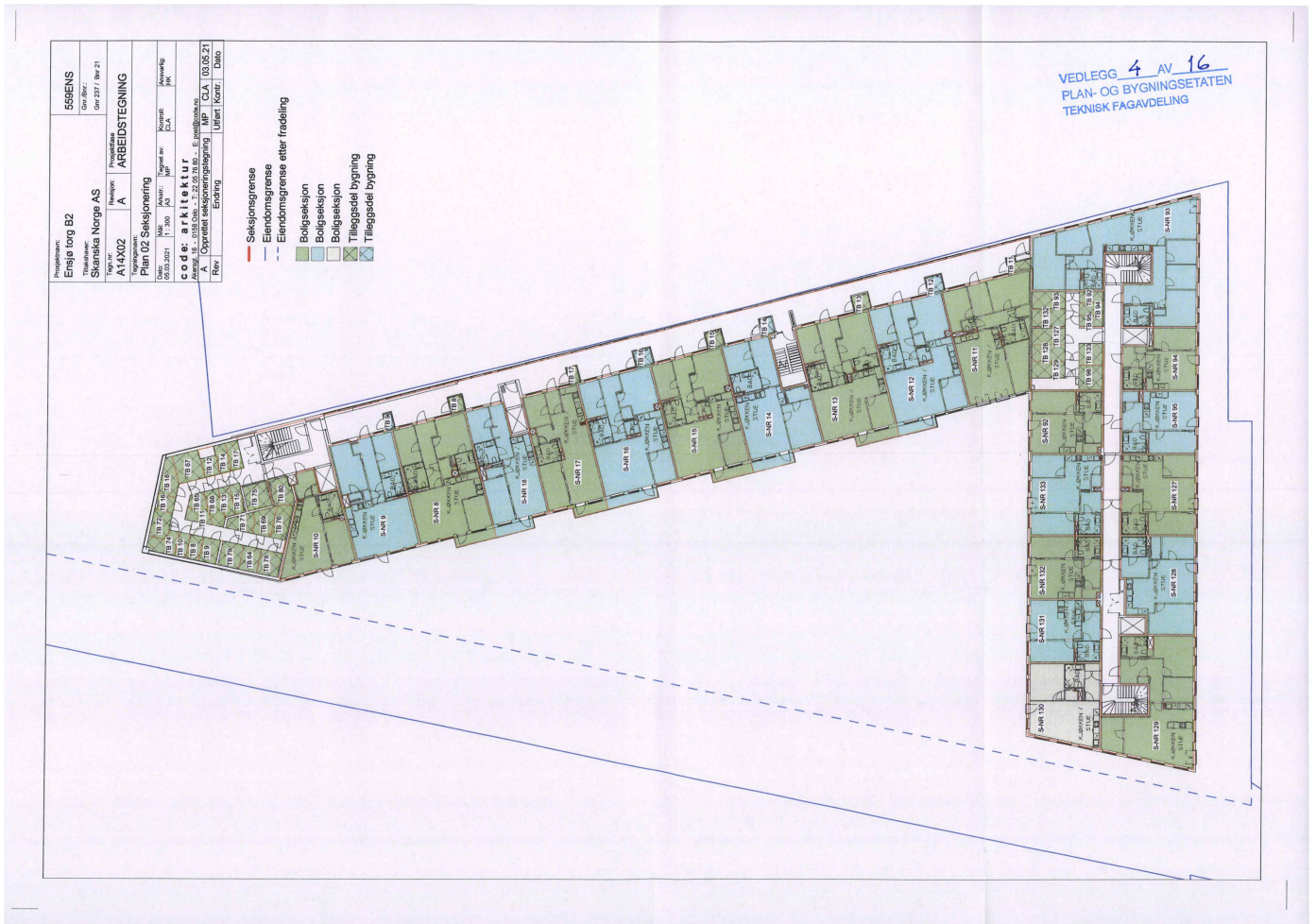
Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	A0101	B	86	BG
2	A0102	B	83	BG
3	A0103	B	83	BG
4	A0104	B	68	BG
5	A0105	B	83	BG
6	A0106	B	83	BG
7	A0107	B	63	BG
8	A0201	B	82	B
9	A0202	B	71	BG
10	A0203	B	47	BG
11	A0204	B	86	B
12	A0205	B	83	B
13	A0206	B	83	B
14	A0207	B	68	B
15	A0208	B	83	B
16	A0209	B	83	B
17	A0210	B	63	B
18	A0211	B	57	B
19	A0301	B	83	B
20	A0302	B	72	B
21	A0303	B	46	B
22	A0304	B	44	B
23	A0305	B	66	BG
24	A0306	B	82	B
25	A0307	B	68	B
26	A0308	B	83	B
27	A0309	B	83	B
28	A0310	B	63	B
29	A0311	B	57	B
30	A0401	B	83	B
31	A0402	B	72	B
32	A0403	B	46	B
33	A0404	B	44	B
34	A0405	B	88	B
35	A0406	B	103	B
36	A0407	B	68	B
37	A0408	B	83	B
38	A0409	B	83	B
39	A0410	B	63	B
40	A0411	B	57	B
41	A0501	B	83	B
42	A0502	B	72	B
43	A0503	B	46	B
44	A0504	B	44	B
45	A0505	B	88	B
46	A0506	B	103	B
47	A0507	B	68	B
48	A0508	B	83	B
49	A0509	B	83	B
50	A0510	B	63	B
51	A0511	B	57	B

52	A0601	B	83	B
53	A0602	B	72	B
54	A0603	B	46	B
55	A0604	B	44	B
56	A0605	B	88	B
57	A0606	B	103	B
58	A0607	B	68	B
59	A0608	B	83	B
60	A0609	B	83	B
61	A0610	B	63	B
62	A0611	B	57	B
63	A0701	B	82	B
64	A0702	B	72	B
65	A0703	B	46	B
66	A0704	B	44	B
67	A0705	B	88	B
68	A0706	B	62	B
69	A0707	B	57	B
70	A0801	B	82	B
71	A0802	B	104	B
72	A0803	B	61	B
73	A0804	B	45	B
74	A0805	B	87	B
75	A0806	B	80	B
76	A0807	B	57	B
77	A0901	B	104	B
78	A0902	B	107	B
79	A0903	B	88	B
80	A1001	B	124	B
81	A1002	B	107	B
82	A1003	B	88	B
83	A1101	B	124	B
84	A1102	B	107	B
85	A1103	B	88	B
86	A1201	B	124	B
87	A1202	B	107	B
88	A1203	B	88	B
89	A1301	B	124	B
90	A1302	B	107	B
91	A1303	B	88	B
92	B0201	B	42	B
93	B0202	B	123	B
94	B0203	B	39	B
95	B0204	B	44	B
96	B0301	B	42	B
97	B0302	B	42	B
98	B0303	B	66	B
99	B0304	B	82	B
100	B0305	B	39	B
101	B0306	B	44	B
102	B0401	B	42	B
103	B0402	B	42	B
104	B0403	B	66	B
105	B0404	B	82	B
106	B0405	B	39	B

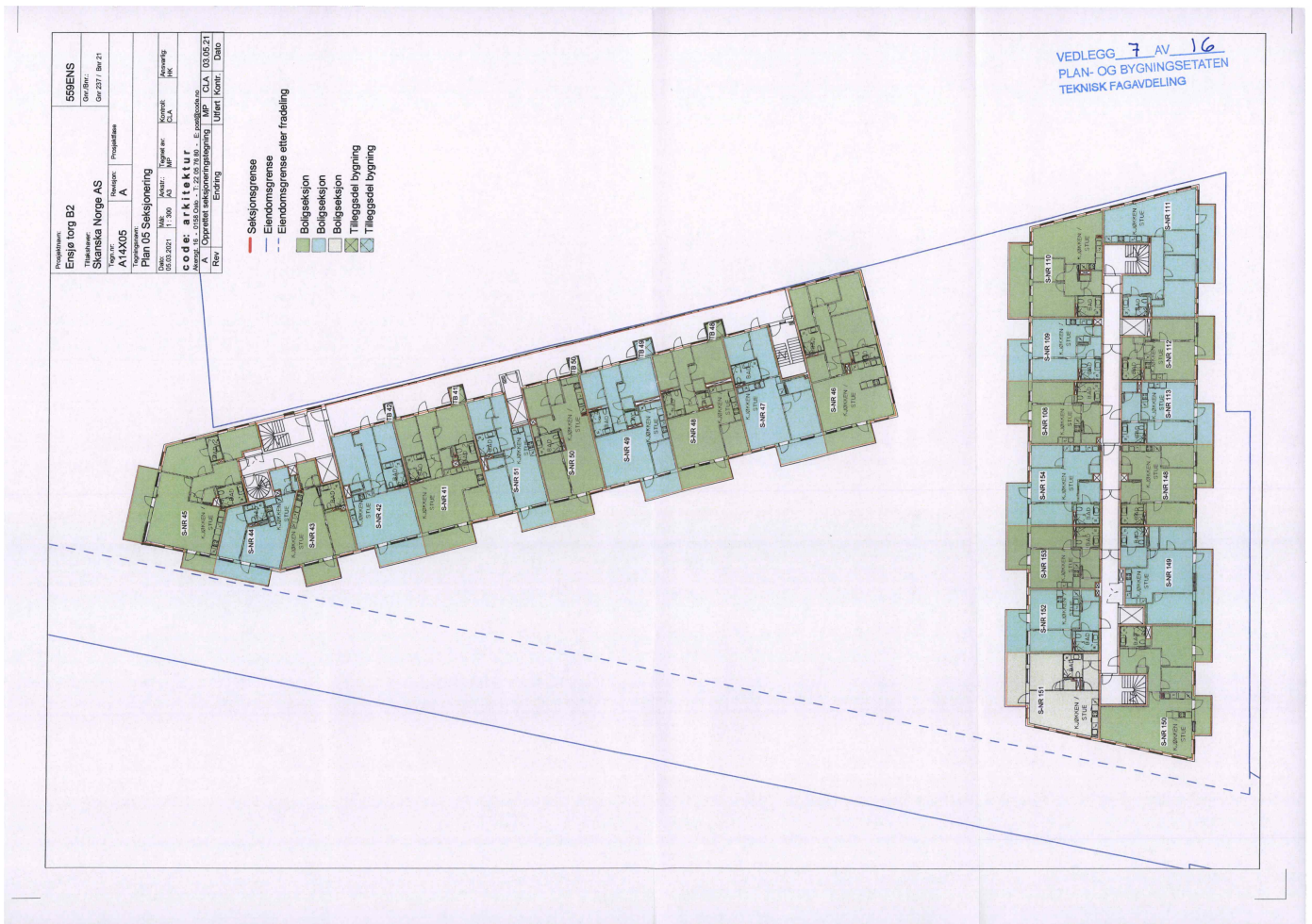
107	B0406	B	44	B
108	B0501	B	42	B
109	B0502	B	42	B
110	B0503	B	66	B
111	B0504	B	82	B
112	B0505	B	39	B
113	B0506	B	44	B
114	B0601	B	42	B
115	B0602	B	42	B
116	B0603	B	66	B
117	B0604	B	82	B
118	B0605	B	39	B
119	B0606	B	44	B
120	C0101	B	49	BG
121	C0102	B	62	BG
122	C0103	B	84	BG
123	C0104	B	52	BG
124	C0105	B	42	BG
125	C0106	B	42	BG
126	C0107	B	54	BG
127	C0201	B	57	B
128	C0202	B	62	B
129	C0203	B	84	B
130	C0204	B	52	B
131	C0205	B	42	B
132	C0206	B	42	B
133	C0207	B	54	B
134	C0301	B	57	B
135	C0302	B	62	B
136	C0303	B	84	B
137	C0304	B	52	B
138	C0305	B	42	B
139	C0306	B	42	B
140	C0307	B	54	B
141	C0401	B	57	B
142	C0402	B	62	B
143	C0403	B	84	B
144	C0404	B	52	B
145	C0405	B	42	B
146	C0406	B	42	B
147	C0407	B	54	B
148	C0501	B	57	B
149	C0502	B	62	B
150	C0503	B	84	B
151	C0504	B	52	B
152	C0505	B	42	B
153	C0506	B	42	B
154	C0507	B	54	B
155	C0601	B	57	B
156	C0602	B	62	B
157	C0603	B	84	B
158	C0604	B	52	B
159	C0605	B	42	B
160	C0606	B	42	B
161	C0607	B	54	B

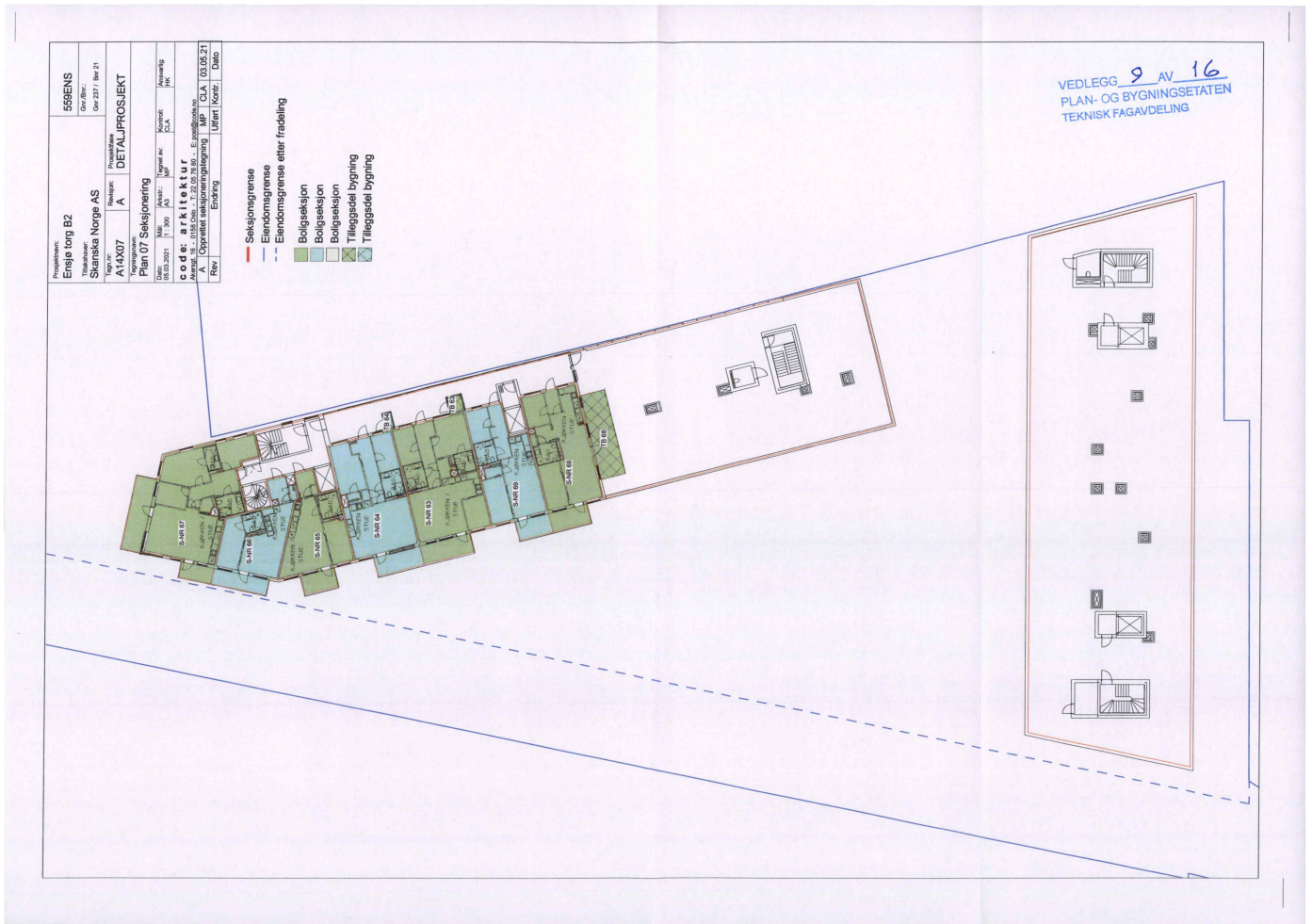
Sum	10846	Brøk nevner
-----	-------	-------------



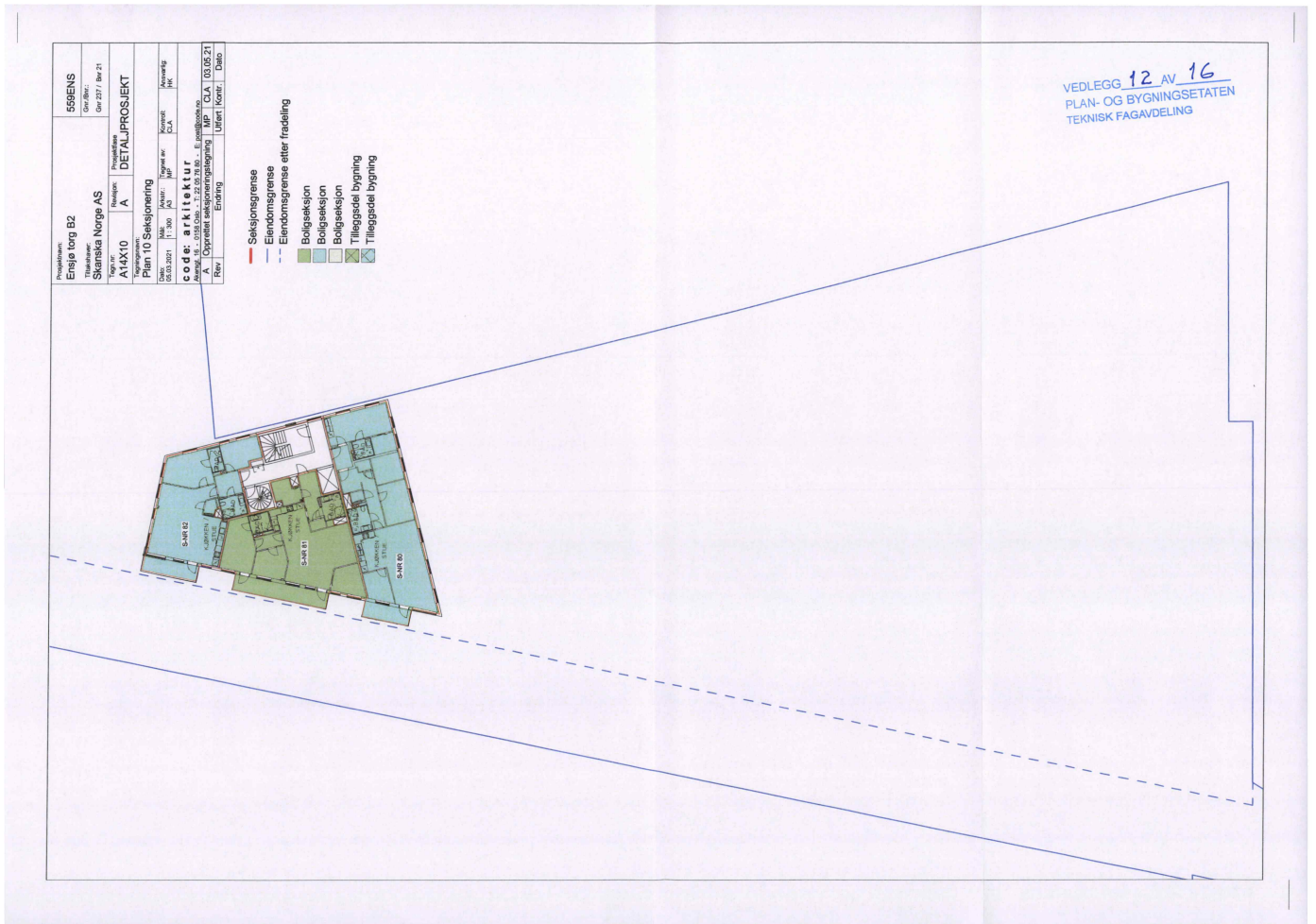












Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

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

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skedsmogata 24B 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 21, snr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

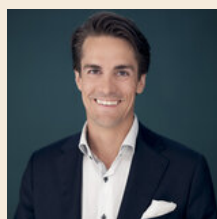
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



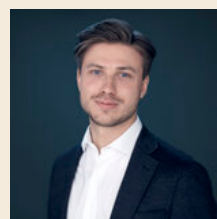
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

