NORDVIK

Skedsmogata 24C

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Skedsmogata 24C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
72	Nabolagsprofil
74	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
96	Andre vedlegg
253	Kontaktinfo
256	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
259	Forbrukerinformasjon om budgivning
260	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms fra 2022 med sydvestvendt balkong | Garasjeplass | 7. etg. med heis | Felles takhager | Sentralt

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 130,-**
Totalpris	**8 191 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 743,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

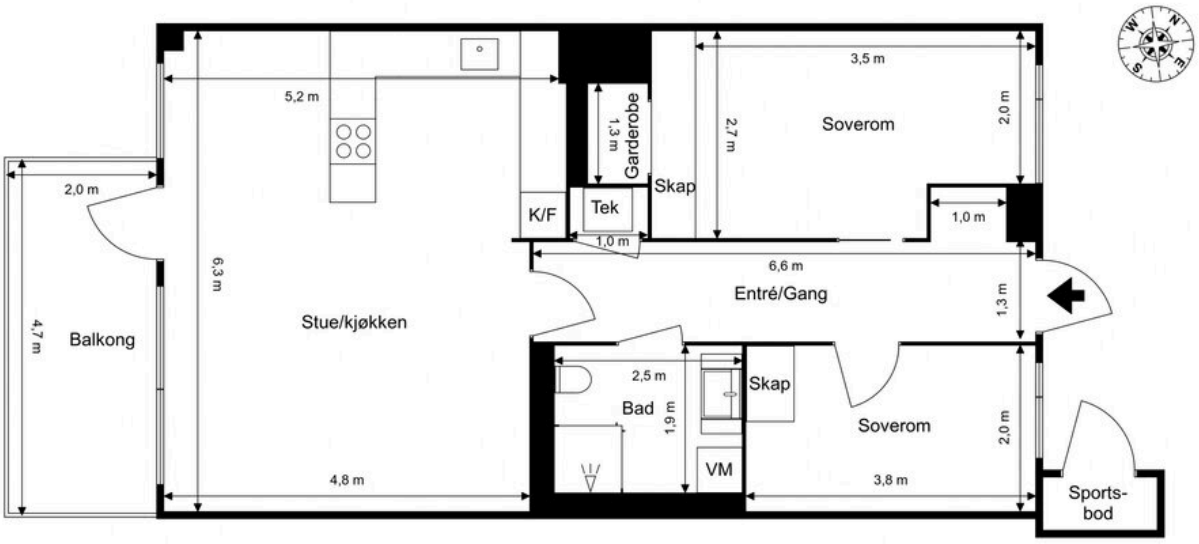
Moderne 3-roms fra 2022 med stor balkong, garasjeplass og høy standard. Usjenert og gjennomgående i 7. etasje med heis, store vindusflater og utsikt. Populære Tigergården byr på moderne arkitektur, solrike takhager med spektakulær utsikt og et tydelig fokus på bærekraft. Attraktiv beliggenhet mellom sjarmerende Kampen og moderne Ensjø, med kort vei til T-bane, servicetilbud og grøntområder.

- Sydvestvendt balkong
- Garasjeplass m/ opplegg for lader
- Lekkert Kvik-kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- To boder
- Fjernvarme og varmtvann ink
- Nybygg-garanti*
- TG0/1 på alt
- Fem solrike takhager med spektakulær utsikt
- Energieffektivt bygg med høy arkitektonisk kvalitet
- Selskapslokale, sykkelparkering, ski- og sykkelverksted
- Nær T-bane, servicetilbud og grøntområder

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 73 kvm

Skedsmogata 24C, 0655 Oslo
7. Etasje



FIDENS

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








BOSCH
KOKEBOK
























Aesop


































fresh
Europris
fresh
FITNESS
dental studio
SpareBank
SØR-NORGE
Dr.Dropin
SPAR
SPAR





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0226/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 24C, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 21, snr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hege Lorvik

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 204 130,- (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
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe og teknisk rom
BRA-e: 1 kvm. Sportsbod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

- Sportsbod i leilighetsplan på ca. 1 kvm (medtatt som BRA-e)
- Kjellerbod på ca. 5 kvm (medtatt som BRA-e)
Gitterløsning

Innhold
Leiligheten inneholder entre/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe og teknisk rom. Leiligheten disponerer i tillegg en sportsbod i leilighetsplan på ca. 1 kvm og en kjellerbod på ca. fem kvm.

Standard
Entre/gang:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 7. etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Uten for inngangsdøren er det en hyggelig sitteplass, samt adkomst til praktisk sportsbod. Romslig entré med belegg på gulv, gulvvarme, malte veggflater og downlights i himling. Nisje med spilevegg og oppheng for klær. Entreen, badet og soverommene er skjermet fra resten av leiligheten. Døren inn mot stue har glassfelt slik at rommet allikevel oppleves lyst og innbydende.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2022, noe som gjenspeiles i standarden. Et åpent og luftig bomiljø hvor alt er nytt, moderne, praktisk og lettstelt. Pene overflater, luftig romfølelse og store vindusflater med 3-lags glass. Meget gode lys- og utsiktsforhold. Stuen har 1-stavs parkett og veggflater malt i tidsriktige fargetoner. Gode

møbleringsmuligheter for både sofagruppe og et spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Leiligheten har balansert ventilasjon, samt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, entré og bad.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm med flott utsikt. Balkongen er overbygget og har god plass til utemøbler, grill og beplantning. En lun og fin forlengelse av oppholdsrommet som kan nytes året rundt.

Kjøkken:
Stort og moderne Kvik-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Induksjonstopp med integrert ventilator. Løsningen er både minimalistisk, funksjonell og plassbesparende. Kjøkkenet er stort og praktisk designet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Utformingen gjør at man kan kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med venner og familie. Stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/- fryseskap og vinskap er integrert. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Bad:
Pent, helfliset bad med gulvvarme og downlightsbelysning i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med lysspeil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. På badet er det opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder to gode soverom. Begge har 1-stavs parkett og veggflater malt i lune fargetoner. Romslig hovedsoverom med garderobeskap og garderobe. Møbleringsmuligheter for dobbeltseng, nattbord og ekstra oppbevaringsmøblement.

Leilighetens andre soverom er noe mindre, men har fortsatt en god og praktisk størrelse. Rommet har stort vindu, gode lysforhold og utsikt. Oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Boligen er fra 2022 og har gjenværende nybygg-garanti til ca. midtveis i 2027.

Parkering
Til leiligheten medfølger én garasjeplass (nr. 117) med opplegg for elbillader. Plassen ligger i Ensjø Torg Garasjesameie og tinglyses som tilleggsdel 4/1319 på boligseksjonen.

Garasjeplassen kan kun selges internt i boligsameiet, ref. garasjevedtektene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar:
Jeg satte inn nytt kjøkken fra Kvik

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

Beskriv:
Det var skjeggkre i oppgang A i fjor sommer som ble håndtert.

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

Beskriv:
NRK skal bygge sitt hovedkontor på nærliggende tomt.

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

Beskriv:
Det er en sak mot utbygger i forhold til støy fra t-bane. Dette påvirker leiligheter i 1 etasje. Men opplever selv ingenting, og er derfor ikke en del av saken

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

Beskriv:
Det er allerede vedtatt økning av felleskost på garasje sameiet, de skal økes til 649 pr mnd.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre
- Fasade er kledd med fasadeplater
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 3-lags glass
- Balkongdør med 3-lags glass
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 42dB/B30

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

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

Våtrom: Bad - Fukt:
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

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

- Taklampe på hovedsoverom medfølger ikke.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal godkjenne all utleie av seksjoner iht. Eierseksjonsloven § 24.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med vannbåren varme i gulv som er koblet til fjernvarme. Egen faktura for varmtvann og oppvarming fra Lyse Energi hver måned. Sameiet har avtale om energiavregning med Smartly AS.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500-3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 743,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, samt generell drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 2534
Bredbånd: kr. 209

I tillegg kommer strøm og energiavregning. Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for eget forbruk av fjernvarme (oppvarming) og varmtvann, samt andel driftskostnader varmeanlegg og energiservice.

Felleskostnader for garasjeplassen faktureres fra garasjesameiet, og er per 23.03.2026 på kr. 544,- pr. mnd.

Fra 01.05.2026 øker felleskostnadene for garasjeplassen til kr. 864. Disse felleskostnadene består av kr. 654 for garasje og kr. 50 for Cloud Charge/DEFA.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 790 163,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 160 650,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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. -Sameiet består av 161 seksjoner, fordelt på tre bygg: Kobberpassasjen, Himmeltårnet og Glassgangen.

- Tigergården er delt opp i 3 ulike boligkonsepter, med hver sine kvaliteter og forskjeller
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Sameiet har bygningsforsikring i Tryg forsikring med polisenummer 8084975
- 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@styrerommet.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.

På bakgrunn av målinger og videre undersøkelser ble det på årsmøtet besluttet å etablere en prosjektgruppe bestående av beboere og styremedlemmer. Gruppen skal følge opp saken, herunder tekniske og juridiske forhold, i samarbeid med advokat. Det er avsatt en budsjettramme på inntil kr 100.000 til arbeidet.

Selger opplyser at leiligheten som nå selges ikke er berørt av ovennevnte forhold, og ikke er en del av saken.

Se vedlagt årsmøte og styrets arbeid i 2025 for mer informasjon.

Styrets arbeid i 2024:
- Løpende oppfølgning av serviceavtaler i sameiet, herunder fakturakontroller, kontroll av prisreguleringer, oppfølgning leverandører og innhenting av dokumentasjon etc.
- Organisert bekjempelse av skjeggkre-utbrudd
- Oppfølgning støysak t-bane. Engasjert advokat og uavhengig firma for støymåling
- Oppfølgning 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
- Oppfølgning av nyetablert parkeringssystem
- Oppfølgning av utbedringspunkter - ettårsbefaring fellesareal
- Utbedret vannlekkasje toalett fellesareal
- Oppfølging service Glassgangen - ventilasjon/brann system
- Innhentet tilbud serviceavtale dører
- Oppfølgning sikkerhet og undersøkelser om utvidet kameraovervåkning
- Justering av lys i glassgangen
- Innhentet tilbud på låser for dører i fellesarealene
- Oppfølgning 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.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 17.03.2026.

Ingen fellesgjeld pr. 17.03.2026.

Fellesformue
Kr 10 098,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 95.307,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et underskudd på kr. 159 136,-

Megler har ikke mottatt regnskap og budsjett for 2025/2026. Komplett budsjett og regnskap ligger 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: 4 600 kvm (Eiertomt)
Tigergården sameie representerer et moderne og gjennomtenkt boligprosjekt med et tydelig fokus på både arkitektonisk kvalitet og sosial bærekraft. Sameiet, utviklet av Skanska, er deres første boligprosjekt med et rendyrket sosialt bærekraftkonsept, hvor trivsel, fellesskap og brukervennlige løsninger står i sentrum.

Beboerne har tilgang til et eget selskapslokale med plass til ca. 40 personer – perfekt for feiringer og sosiale sammenkomster. I tillegg finnes gode fasiliteter som sykkelparkering med lademuligheter, samt eget ski- og sykkelverksted.

De fem takhagene utgjør prosjektets naturlige møteplasser og er utformet med flere soner for både aktivitet og rekreasjon. Her finner du blant annet dyrkningskasser for urbant hagebruk, lekeområder for barna, grønne gressflater, samt rolige soner med hengekøyer. Takhagene byr på en spektakulær utsikt over Oslo og skaper en unik ramme for både hverdag og sosiale anledninger.

Prosjektet er BREEAM-sertifisert med nivå «Very Good», noe som gjenspeiler et sterkt fokus på miljøvennlige løsninger. Bygget har lavt energiforbruk, og beboerne kan via app følge og styre eget forbruk av fjernvarme, vann og strøm. Heiser med energigjenvinning og gode løsninger for kildesortering understreker prosjektets helhetlige miljøprofil.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet på Ensjø, i umiddelbar nærhet til Kampen og områdets sjarmerende trehusbebyggelse. Bydelen har de senere årene vært gjennom en betydelig utvikling og fremstår i dag som et etablert og ettertraktet boområde for både unge, voksne, par og barnefamilier. Her bor du i et område som på beste vis kombinerer nærhet til sentrum med grønne omgivelser – gjerne omtalt som å bo «naturbant».

Området er godt tilrettelagt med gang- og sykkelveier, parker og hyggelige møteplasser, og gir en fin balanse mellom urbant byliv og rolige omgivelser. Rett over veien finner du Kampen Økologiske Barnebondegård, som er et populært og unikt tilbud i nærmiljøet. Samtidig har du alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand, og med T-banen er du i sentrum på få minutter.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Rema 1000, Kiwi, SPAR Ensjø og søndagsåpen Joker i Tiedemannsbyen i nærheten. I nærområdet finner du også apotek, frisør og øvrige servicetilbud. Gladengveien byr på flere hyggelige serveringssteder som Sam's Bar & Bistro, Frøken Smillas og Osten, samt populære bakerier og kafeer som Boulangerie M, Åpent Bakeri og Farine. På Kampen finner du Kampen Bistro, kjent for tradisjonelle retter i lune og hjemmekoselige omgivelser, samt et intimt konsertlokale.

For et bredere tilbud av shopping, restauranter og uteliv er det kort vei til både Grünerløkka, Tøyen, sentrum, Karl Johan og Aker Brygge.

Trenings- og aktivitetstilbudet i området er meget godt. Nærliggende treningssentre inkluderer Fresh Fitness, SATS Hasle og SATS Kampen, i tillegg til Oslo Fight Club. Jordal Idrettspark, ferdigstilt i 2020, tilbyr et variert aktivitetstilbud med blant annet ishockey og flerbruksanlegg. Tøyenbadet, som er byens største badeanlegg, ligger også innen gangavstand.

For rekreasjon finnes det flere flotte grøntområder i nærområdet. Kampen Park ligger like ved og byr på utsiktspunkt, vannspeil og aktivitetsmuligheter. Herfra kan turen enkelt fortsette til Tøyenparken og Botanisk hage. For lengre turer kan du følge Alnaelva fra Etterstad eller ta turen mot Valle Hovin og Hovindammen. En rolig spasertur gjennom Kampens idylliske gater med trehusbebyggelse – ofte omtalt som Oslos «Kardemommeby» – er også vel verdt å anbefale.

Området har et godt utvalg av barnehager, blant annet Kampen barnehage, Ensjø Torg barnehage Kardemomme barnehage. Kampen skole ligger ca. 300 meter unna.

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

Skoler og barnehager
Området sokner til Kampen barneskole og Jordal ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.05.2025.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. S4658. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903

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).

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201918011 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011

Beskrivelse: Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig 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.

Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209626

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.

Pågående byggesaker i området:
Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnummer 2025/11886 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202511886

Ensjøveien 7 - riving av bebyggelse
Saksnummer: 2025/10608 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510608

Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse
Saksnummer: 2025/10604 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510604

Ensjøveien 3 - riving av bebyggelse
Saksnummer: 2025/10575 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510575

Ensjø er under utvikling og fortetting og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/237/21/64:
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

19.03.2026 - Dokumentnr: 311919 - 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: 64
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/10872

23.02.2022 - Dokumentnr: 211941 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:111
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder ikke for fremtidige fradelte 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 grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 220,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Skedsmogata 24C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 331 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

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

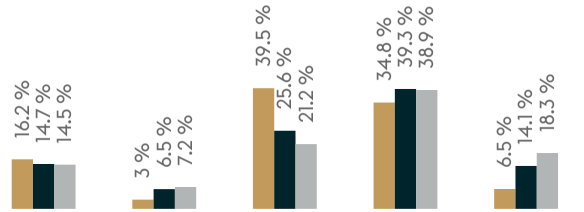
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Skedsmogata 24C
0655 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2022
BRA:	78 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
10	3	0	0	3

Supertakst

GNR: 237 BNR: 21 SNR: 64

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Skedsmogata 24C
0655 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41564

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.3.2026	**31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Lorvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skedsmogata 24C, 0655 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**237**	Bruksnr:	**21**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**64**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0702**		
Byggeår:	**2022** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 7. etasje + bodkjeller samt garasjeanlegg. Heis adkomst. Felles takterrasse. Nytt kjøkken i 2022 og bad fra byggeår. Standard på leiligheten er etter byggeår. Stilrent og tidsriktig. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,56m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,20m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 42dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Utført arbeider i forbindelse med kjøkken av Christiania Rørleggerbedrift AS.	Ja
2022	El-arbeider utført av Oppegård Elektriske AS.	Ja

2022	Garderobeskap av Garderobemekka AS.	Ja
2022	Nytt kjøkken av Kvik.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	**73**	**72** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, garderobe, teknisk rom.	**1** Romfordeling: Sportsbod.	**0**	**9**
Kjellerbod	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**72**	**6**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Sportsbod i leilighetsplan på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Bod fremvist av eier.
Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket 64,H0702.

Eier opplyser om garasjeplass i felles garasjeanlegg med opplegg for el-billader. Merket 117.

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

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 9m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Normal slitegrad iht. alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdør mellom gang og stue med innfelt glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 42dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/balkongdør/innerdører fra 2021/20.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det registreres en liten ripe i glasset i stuevindu. Bruksmerker på karmer/dørblad.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-0**

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2022 og type Kvik.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra HansGrohe. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, micro (er over stekeovn), kjøl/fryseskap og vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Det er ventil (mekanisk avtrekk) i himling for å ta bort varmluft kullfiltervifte.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Entre/gang: 2,56-2,21m Soverom: 2,56m Bad: 2,20m Stue/kjøkken: 2,56-2,21m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre og stue/kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Av og påkobling av avløpsrør i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Av og påkobling av avløpsrør i forbindelse med nytt kjøkken i 2022. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Av og påkobling av vannrør i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-0**

Av og påkobling av vannrør i forbindelse med nytt kjøkken i 2022.
Fordelerskap er plassert i himling bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap og i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2022: Arbeid med montering av lampe på soverom, gjesterom, gang og stue/kjøkken. Skjøte og sette opp komfyrvakt for platetopp. flytte stikk for stekeovn og micro. Legge opp ny stikk for vinskap og feste stikk til oppvaskmaskin. Datert 2022-10-03, utført av Oppegård Elektriske AS	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg for nytt el-anlegg datert 28.03.2022, utført av Elektro Kontakten AS.	

Sikringsskap er plassert i garderobe i soverom.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-0**

Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

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

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.
Eier opplyser at man har eget filter abonnementet.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Kosmetiske skader på dørblad.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

7. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hege Lorvik	9578-5995-4-103850	2026-03-17 10:42:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0226/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skedsmogata 24C, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Hege Lorvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 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: 5144340
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg satte inn nytt kjøkken fra Kvik

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var skjeggkre i oppgang A i fjor sommer som ble håndtert.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: NRK skal bygge sitt hovedkontor på nærliggende tomt.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en sak mot utbygger i forhold til støy fra t-bane. Dette påvirker leiligheter i 1 etasje. Men opplever selv ingenting, og er derfor ikke en del av saken

---

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?

Ja

Beskriv: Det er allerede vedtatt økning av felleskost på garasje sameiet, de skal økes til 649 pr mnd.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0226/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hege Lorvik	**2026-03-17**

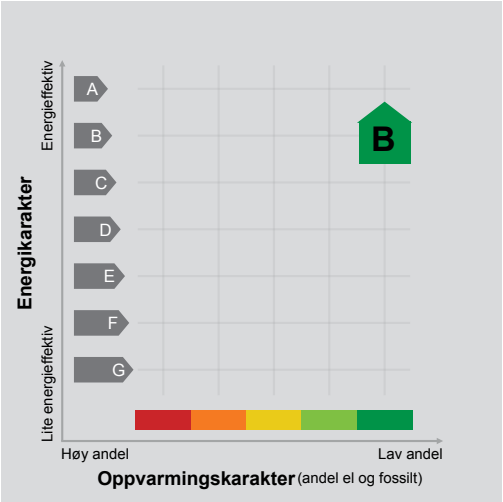
Identifikasjon

Hege Lorvik

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300764668
Merkenummer	Energiattest-2025-226269
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skedsmogata 24C	300764668	H0302	20	0	
Skedsmogata 24C	300764668	H0402	31	0	
Skedsmogata 24C	300764668	H0502	42	0	
Skedsmogata 24C	300764668	H0602	53	0	
Skedsmogata 24C	300764668	H0702	64	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 opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	187 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
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	8,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,5 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	78,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 837 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 242 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 837 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 800 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 037 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 837 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,7 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0226/25 . Vår ref.: 2108-1-064 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr:	929414500
Seksjonseier:	Lorvik, Hege
Medeier:	
Leilighetsnummer:	064
Adresse:	Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	64
Gnr.	237
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

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

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 prisliste. 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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 743,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 534,00	
Bredbånd	209,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 272,-

Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	10 098,-
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 Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Dennis Landing, e-post: tigergarden@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

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 hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) 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 kortidsutleie 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 kontaktinformasjon. 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. 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 reservasjoner 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 reservasjoner.

(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 brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til 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 opptelling 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 opptelling 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 reseksjonering 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 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 opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, 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

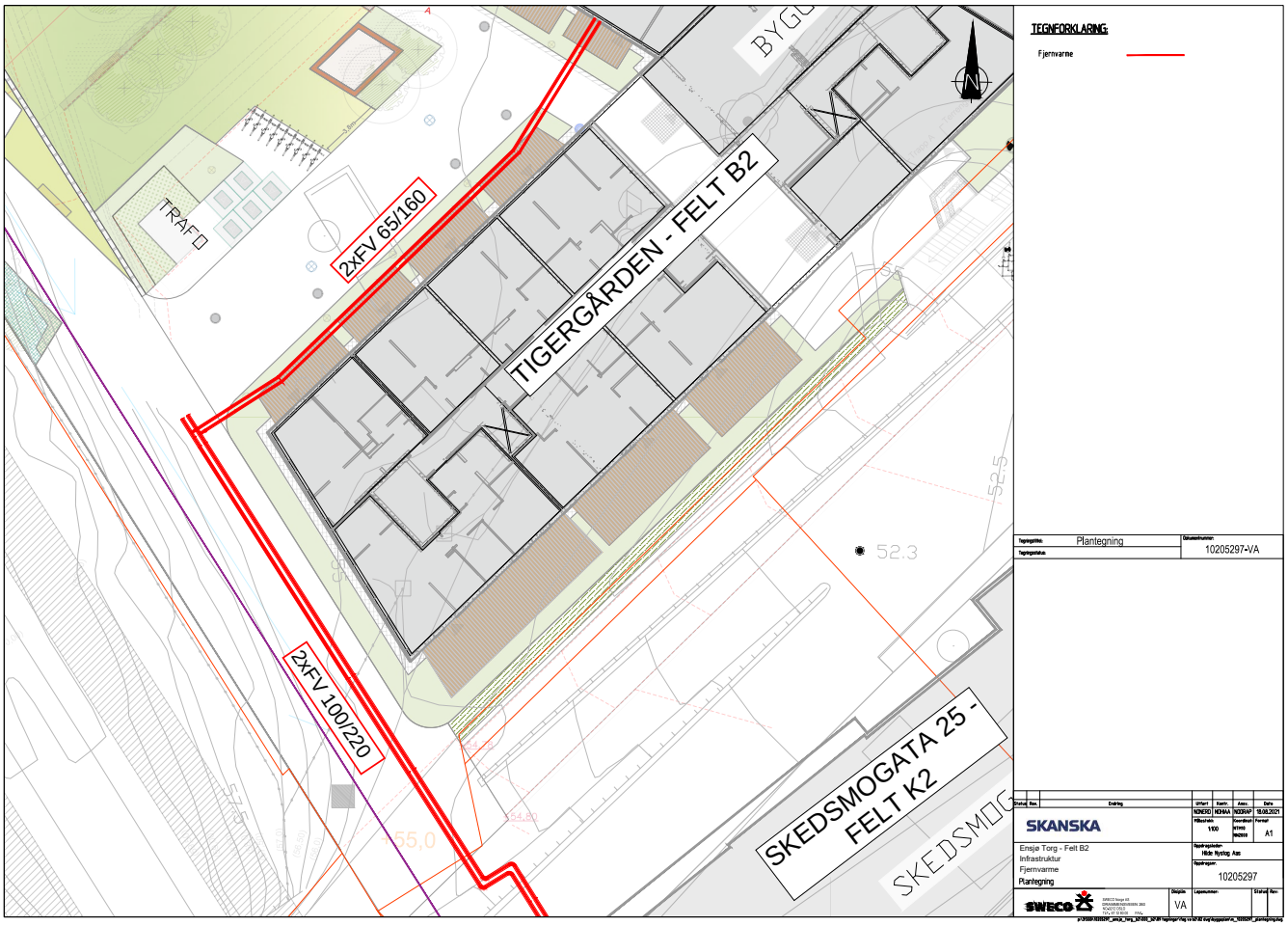
tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

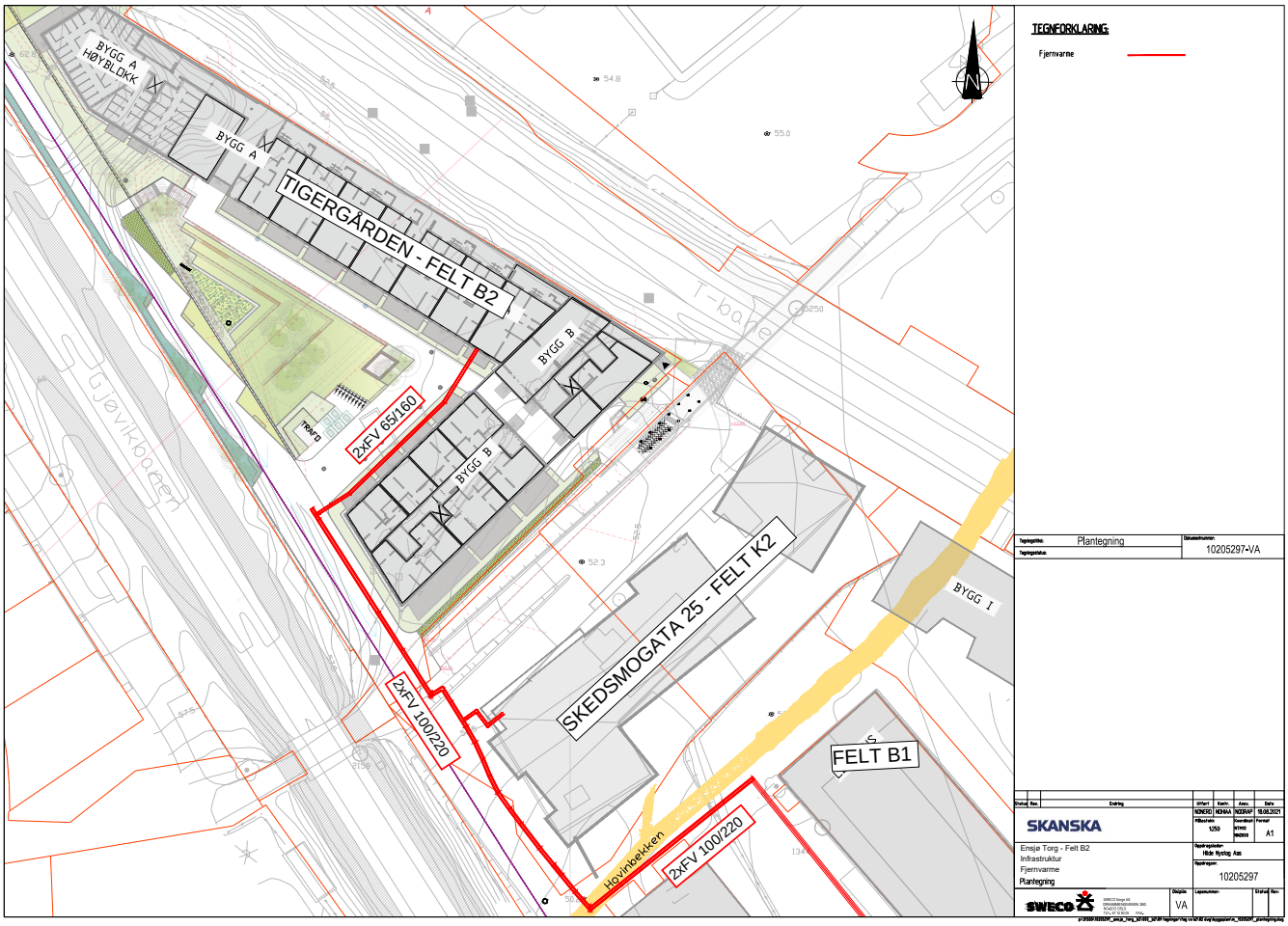
Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

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 ferdigstillelse 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


TRAFO
2xFV 65/160
TIGERGÅRDEN - FELT B2
2xFV 100/220
SKEDSMOGATA 25 - FELT K2
52.3
52.5
55,0
TEGNFORKLARING:
Fjernvarme
Plantegning
10205297-VA
SKANSKA
Ensjø Torg - Felt B2
Infrastruktur
Fjernvarme
Plantegning
10205297
SWECO
VA


TEGNFORKLARING:
Fjernvarme
BYGG A
HØYBLOKK
BYGG A
TIGERGÅRDEN - FELT B2
BYGG B
BYGG B
2xFV 65/160
2xFV 100/220
SKEDSMOGATA 25 - FELT K2
BYGG 1
FELT B1
2xFV 100/220
Høyinnbekken
Stigavikbekken
T-banen
Plantegning
10205297-VA
SKANSKA
Ensjø Torg - Felt B2
Infrastruktur
Fjernvarme
Plantegning
10205297
SWECO
VA

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

Bestiller: J377194223@
Deres referanse: 34808-548 Johanne G
Vår referanse: 2437625/15027390
Bestilling: Enkeltbestilling-felann

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1293148	200	31.10.2019	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	237	21	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr: 1293148 Tinglyst: 31.10.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Skanska Eiendomsutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 237 og bnr. 21 i Oslo kommune, med eiendomsadresse: Skedsmogata 24
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 15.10.2019.
Nettstasjon nr.: 3809

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr. 0,-.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	OSLO	Dato:	16/10-19

Grunneier1 signatur:	Stig Urke
(Blokkbokst.):	STIG URKE
Foretaksnr./ ~~personnr~~.:	979476256
Grunneier 2 signatur:	Helen Gåsmk
(Blokkbokst.):	HELEN GÅSMK
Foretaksnr./ ~~personnr~~.:	979476256
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

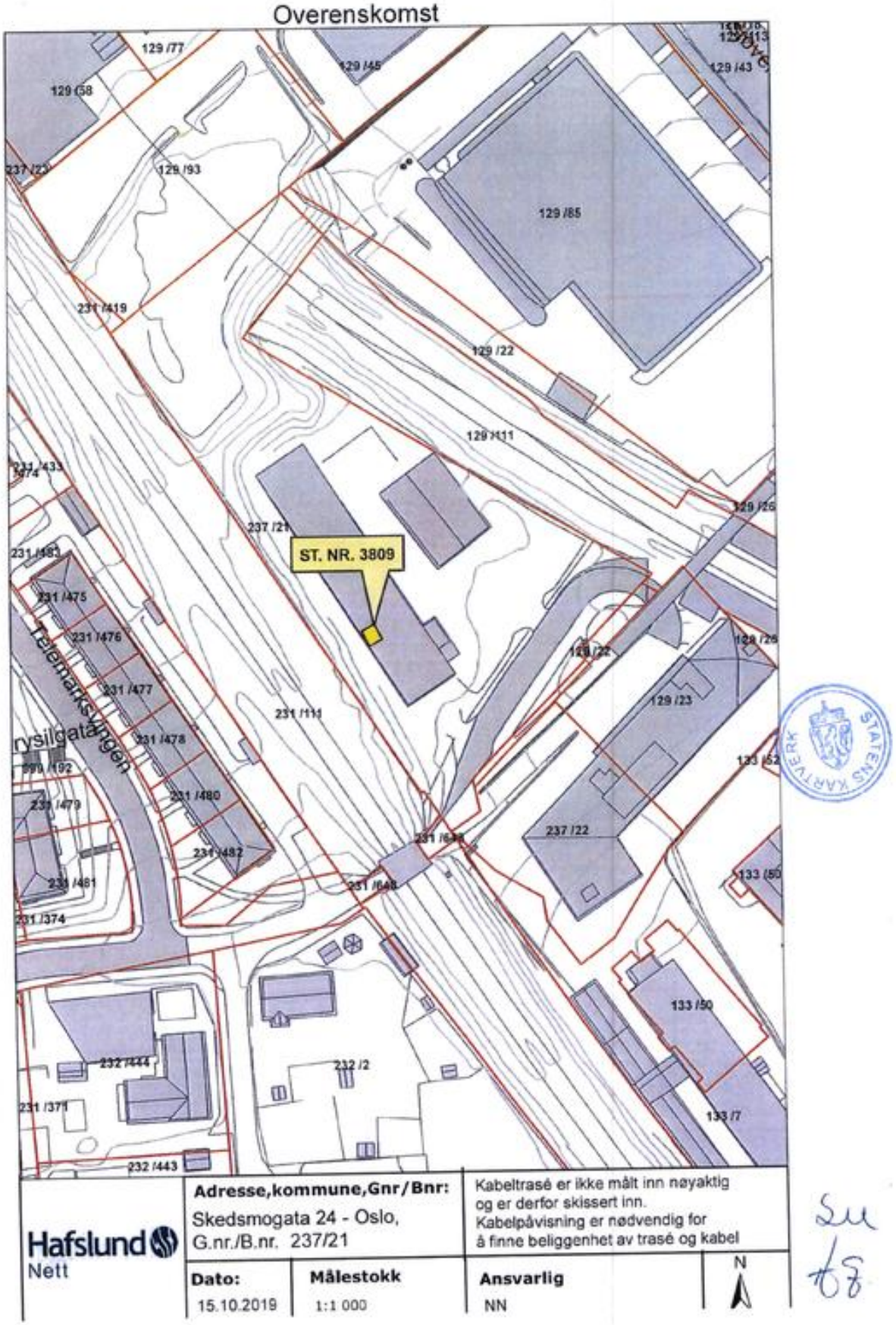
Sted:	Oslo	Dato:	22/10-2019

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Berit ~~Letting~~
Saksbeh., signatur:	Bjørn-R. Kjærnsmo
(Blokkbokst.):	Bjørn-Ragnar Kjærnsmo

Overenskomst



Hafslund Nett	**Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Skedsmogata 24 - Oslo, G.nr./B.nr. 237/21		Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
	Dato: 15.10.2019	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** NN

#P514699

MEGLEROPPGJØR AS samtykker i at overenskomst omhandlende nettstasjon nr. 3809, Skedsmogata 24 i Oslo Kommune, kan tinglyses som heftelse på eiendommen g.nr./b.nr. 237/21

Sted: Oslo Dato: [illegible]

Signatur:

Blokkbokstaver:

Foretaksnr./personnummer: Megleroppgjør AS
Org.nr. 932 577 675

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

Bestiller: J377194223@
Deres referanse: 34808-548 Johanne G
Vår referanse: 2437624/15027385
Bestilling: Enkeltbestilling-felann

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1368788	200	15.11.2019	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	237	21	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing. Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1368788 Tinglyst: 15.11.2019
STATENS KARTVERK

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Mellom

Hafslund Nett AS (nedenfor kalt Netteier) og **Skanska Eiendomsutvikling AS** (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Skedsmogata 24
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 29/8-2019.
Trasélengde ca 20 m i støpt kanal over eiendommen.
Trasébredde ca 70 cm.
Grøftedybde ca 60 cm.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 0.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	

Sted:	Oslo	Dato:	29.08.2019

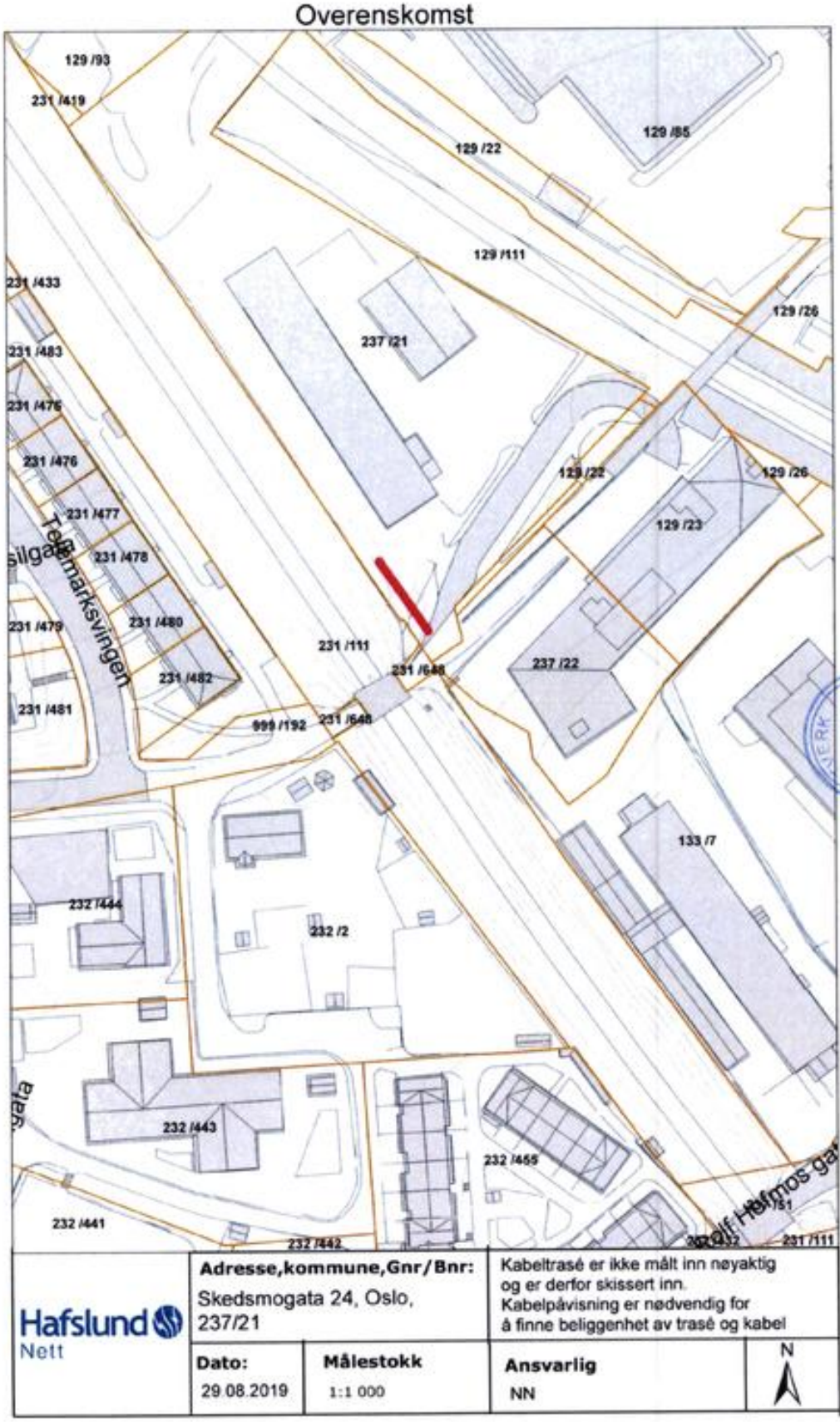
Grunneier1 signatur:	Helen Gåsvik
(Blokkbokst.):	HELEN GÅSVIK
Org.nr./ personnr.:	979 476 256
Grunneier 1 signatur:	Thorbjørn Brevik
(Blokkbokst.):	THORBJØRN BREVIK
Org.nr./ personnr.:	979 476 256

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	BERIT LETTING
Saksbeh., signatur:	Tommy Lyse
(Blokkbokst.):	TOMMY LYSE

Overenskomst



Hafslund Nett	**Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Skedsmogata 24, Oslo, 237/21		Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
	Dato: 29.08.2019	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** NN

DocuSign Envelope ID: 723CC17B-1093-4644-B25E-6CFE2B41AE71

Kartverket

Bestillingsskjema

Kopi av tinglyst dokument (pantebok)

Fast eiendom

Referansenr.:	34808-548 Johanne G.

Bestiller		
Navn Advokatfirmaet Schjødt AS		Organisasjonsnr. (9 siffer) /Fødselsdato (6 siffer) 996 918 122
Gateadresse Postboks 2444 Solli		
Postnummer 0201	Poststed Oslo	Telefon 23 01 18 92

Dokumentinformasjon						
Type dokument	Dokumentnr	Kommunenavn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Best om nettst	2019/1293148-1/20	Oslo	237	21		
Best om elektr	2019/1368788-1/20	Oslo	237	21		
Eksempel						
Skjøte	2012/123545-1/200	Lillevik	321	15		3

Dato	**Bestillers underskrift**
10.03.2021	DocuSigned by Lena Engh

Tips: Søk opp eiendommens grunnboksutskrift i visningstjenesten www.seeiendom.no for å finne nøyaktig dokumentnummer til dokumentet du ønsker å bestille. Eventuelt ta kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Husk at du også kan bestille elektronisk på www.kartverket.no/eiendom.

Fyll inn informasjonen om dokumentet du ønsker å bestille. Fyll også inn eiendomsidentifikasjonen til eiendommen som dokumentet er tinglyst på.

Signert bestillingsskjema sender du i brev til Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss, eller via telefaks til 32 11 88 01 eller som skannet vedlegg til e-post: tinglysing@kartverket.no.

En kopi av tinglyst dokument koster 172 kroner pr. stk. Bestillingen blir fakturert bestillers navn og adresse. Leveringstiden er ca. 1 uke.

Innsender iht. følgebrev
Innsender ikke oppgitt:
996918122
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

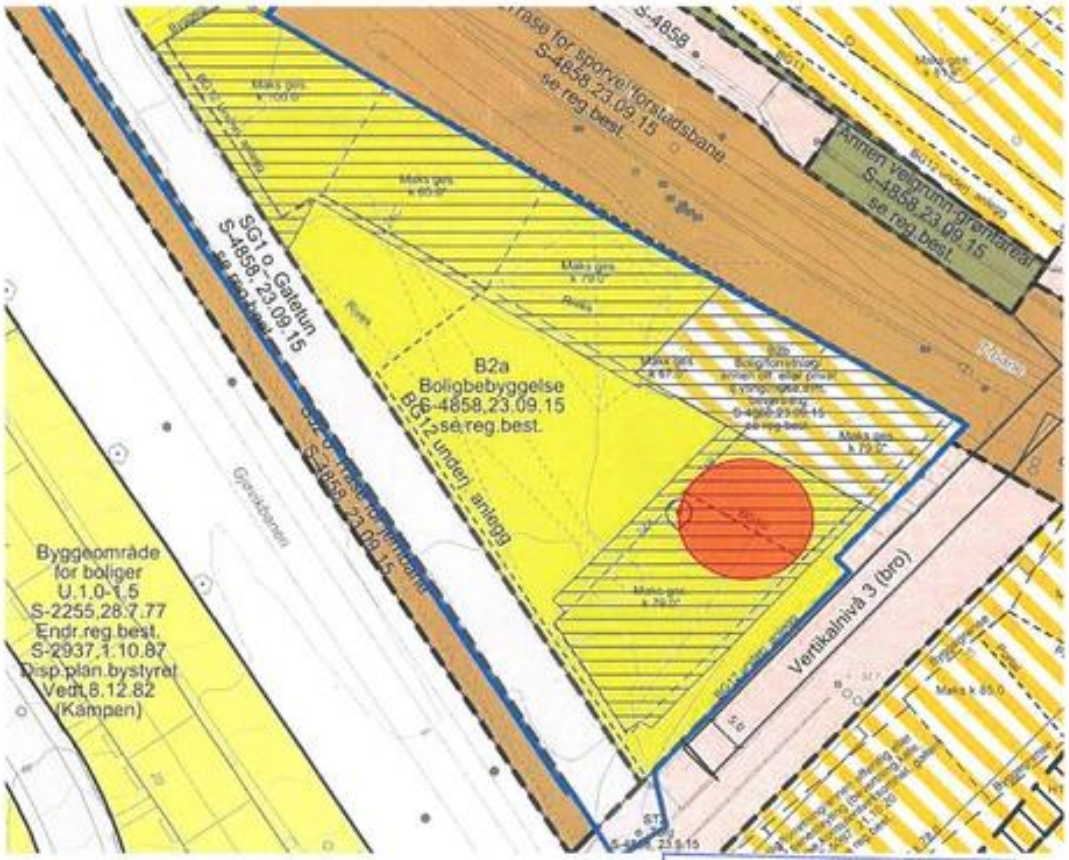
Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256, som hjemmelshaver til gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen at fremtidig passasje på bakkeplan, under og gjennom bygning på Eiendommen, skal være allment tilgjengelig. Passasjens geografiske plassering er vist med rød sirkel og merket "BG10" i vedlagte utklipp fra reguleringskart til reguleringsplan S-4858 vedtatt 23. september 2015.

Ved et eventuelt opphør av gjeldende regulering av passasjen som allment tilgjengelig passasje, bortfaller også denne erklæring.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

For Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256:

Signatur:	.....	Signatur:	.....
Navn:	THORSTEN BREHM	Navn:	OLAV ANDAHL
Sted, dato:	Oslo, 28.06.21	Sted, dato:	1.7.21



TINGLYST
DOKUMENTNR. 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

BANE NOR

Rannveig Hägg Berge

Dato: 05.03.2019
Saksref: 201901173-5
Deres ref.: 201800982

Vår saksbehandler: Lars Erik Lundteppen
E-post: Lars.Erik.Lundteppen@banenor.no

Oslo kommune - Svar på søknad om dispensasjon fra jernbaneloven §10 - oppføring av nybygg av 161 leiligheter - Gnr/bnr 237/21

Vi viser til søknad om tillatelse etter jernbaneloven § 10. Søknaden omhandler oppføring av et boligkompleks i en avstand av 20 meter fra eksisterende spormidt (midten av nærmeste jernbanespor).

Rettslig utgangspunkt

Søknaden må behandles etter jernbaneloven § 10 første og annet ledd. Jernbaneloven § 10 første ledd lyder:

> «Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.
>
> Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.»

Når det gis tillatelse etter jernbaneloven § 10 første ledd må hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for inspeksjon og vedlikehold, sikring av arealer for eventuell senere utvidelse av infrastrukturen, naboforhold med mer, ivaretas gjennom relevante avbøtende tiltak og bestemmelser, jf. jernbaneloven § 10 annet ledd.

Bane NORs vurdering av søknaden

Det søkes om tillatelse etter jernbaneloven § 10 til oppføring av et boligkompleks med 161 leiligheter i en avstand av 20 meter fra eksisterende spormidt (midten av nærmeste jernbanespor).

Det er flere boliger i dette området som er i omtrentlig samme avstand til jernbanelinja, og i horisontalplanet er tiltaket i henhold til regulering. Det er noen balkonger som vil komme marginalt nærmere men ikke av en slik betydning at det vil ha noe å si for utfallet av søknaden.

Vedtak

- Bane NOR gir dispensasjon fra bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10 til oppføring av boligkompleks i en avstand av 20 meter fra spormidt.

    - Før arbeidene settes i gang må tilstandskontrollør Roar Dyrud kontaktes på telefon 916 79 999, slik at sikkerhetstiltak kan vurderes
    - Ved bruk av kran innenfor 30 meter fra spormidt og bruk av maskiner som har en rekkevidde nærmere enn 6 meter fra nærmeste spenningsførende anleggsdel i høyspenningsanlegget, må tilstandskontrollør kontaktes

Dispensasjonen/tillatelsen innebærer ikke at eiendommen har en generell byggegrense på 20 meter fra spor eller at andre tiltak kan igangsettes uten ny tillatelse fra Bane NOR, blant annet er det ikke er anledning til oppfylling og utgraving nær sporet uten ny tillatelse.

Tillatelsen etter vedtakets første avsnitt blir i samsvar med jernbanelovens § 10, gitt på følgende vilkår:

1. Tiltaket

Tiltaket skal planlegges, utføres, driftes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende lover, forskrifter og relevante offentlige vedtak.

Tiltaket skal i alle faser – planleggings-, bygge- og driftsfasen tilpasses jernbanens behov.

Tiltakshaver er ansvarlig for valg av metoder, materialer og alle andre forhold ved tiltaket både i planleggings-, bygge- og driftsfasen. Eventuell aksept av dokumentasjon innebærer ikke at Bane NOR anviser metodebruk eller lignende. Bane NOR har rett til å nekte tiltakshaver bruk av metoder, materialer eller utførelse for øvrig som det er grunn til tro vil kunne føre til fare for skader eller ulemper i strid med hensynene bak jernbaneloven § 10.

2. Sikkerhet

Tiltaket må ikke på noen måte kunne utgjøre en sikkerhetsrisiko for jernbanen, eller for mennesker som tar opphold eller passerer gjennom området.

Tiltakshaver har ansvaret for sikkerheten til egne og innleide folk. Det samme gjelder andre som tiltakshaver gir adgang til byggeplassen/tiltaket.

Tilstandskontrollør Dyrud, skal kontaktes i god tid (minst 2 uker) før arbeidene settes i gang, slik at det kan vurderes om det er nødvendig med sikkerhetstiltak og om sikkerhetsvakt må benyttes under hele eller deler av arbeidet. Eventuelle sikkerhetstiltak og

sikkerhetsvakt må bekostes av tiltakshaver. Instrukser fra Bane NORs tilstandskontrollør må følges.

Tiltakshaver plikter å sette seg grundig inn i og å følge Bane NORs til enhver tid gjeldende instruks(er) om sikkerhet i forbindelse med arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur, herunder se til at det gjennomføres nødvendig opplæring og at sikkerhetsvakt benyttes der dette er påkrevet. Link til instruks: http://www.banenor.no/elkraft/ih/docs/sty/STY-601050.pdf

Sikkerhetstiltak og retningslinjer i vedlagte fakta-ark for anleggsmaskiner må følges. Ved bruk av kran innenfor 30 meter fra nærmeste spors midtlinje og bruk av maskiner som har en rekkevidde nærmere enn 6 meter fra nærmeste spenningsførende anleggsdel i høyspenningsanlegget, må nevnte tilstandskontrollør, kontaktes i god tid (minst 2 uker) før arbeidet påbegynnes. Bane NORs tekniske regelverk og FEF2006 «Instruks om elektriske forsyningsanlegg, med veiledning» må følges. Det henvises også til instruksene om «Krav til sikkert arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur».

3. Erstatning

3.1 Ansvar for økonomisk tap

Tiltakshaver er erstatningsansvarlig for all skade og ulempe som eventuelt måtte påføres Bane NOR som følge av det omsøkte tiltaket i planleggings-, bygge- eller driftsfasen. Tiltakshavers ansvar gjelder uavhengig av skyld og uten beløpsgrense. Erstatningsansvaret omfatter alt Bane NORs tap, herunder regress for rettmessige krav fra togselskap, passasjerer eller andre tredjepersoner.

3.2 Ansvarsfrihet

Bane NOR er uten ansvar for skade og ulempe, herunder støy og rystelser, som jernbanevirksomheten måtte påføre tiltaket. Dette gjelder ordinær drift så vel som ekstraordinære tiltak, som for eksempel bygge-/anleggs- og vedlikeholdsarbeider, herunder utvidelse av jernbanens infrastruktur. Ansvarsfriheten gjelder ikke dersom skaden eller ulempen skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

4. Atkomst for vedlikehold m.m.

Bane NOR skal ha uhindret atkomst til/over tiltaket for tilsyn, vedlikehold osv. av sin infrastruktur. Dette skal skje kostnadsfritt for Bane NOR. Bane NOR plikter om mulig å varsle tiltakshaver med rimelig frist, samt i den grad det anses rimelig, i samråd med tiltakshaver, minimere negativ innvirkning på tiltaket.

5. Tiltakshavers ansvar for vedlikehold med mer i driftsfasen

Tiltakshaver har drifts- og vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Tiltaket skal til enhver tid holdes i forskriftsmessig, forsvarlig, ryddig og ordentlig stand. Tiltaket kan eventuelt avsperres etter Bane NORs skriftlige forhåndssamtykke.

Dersom Bane NOR finner at tiltaket ikke skjøttes tilfredsstillende, kan Bane NOR foreta rydding, sikring og lignende for tiltakshavers regning. Tiltakshaver skal om mulig varsles på forhånd med rimelig frist. Bane NOR kan også pålegge tiltakshaver å sperre av tiltaket, stoppe byggearbeidet/utførelsen/aktivitet.

6. Innsyn/åpenhet

Bane NOR har rett til innsyn i alle planer for tiltaket, samt å bli holdt løpende orientert om framdrift og alle andre forhold av betydning for Bane NOR. Bane NOR har rett til å delta på alle prosjekteringsmøter, byggherremøter, byggemøter og evt. andre møter vedrørende prosjektgjennomføringen.

7. Bruksendring

Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremkommer av søknaden uten Bane NORs forhåndssamtykke.

8. Bortfall av dispensasjon

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, bortfaller tillatelsen. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tillatelsen bortfaller med umiddelbar virkning ved brudd på vilkårene.

9. Diverse

Tiltakshaver plikter å opptre med den største aktsomhet i forbindelse med utøving av sine rettigheter etter dispensasjonen.

Dispensasjonsvilkårene gjelder for den/de som til enhver tid er eier av/ansvarlig for tiltaket.

10. Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som etter forvaltningsloven § 28 første ledd kan påklages til nærmeste overordnede forvaltningsorgan. Klageinstans for enkeltvedtak etter jernbaneloven er Jernbanedirektoratet. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt vedkommende part har mottatt vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd.

Eventuell klage rettes til Bane NOR, postboks 4350, 2308 Hamar.
Epost: postmottak@banenor.no

Med vennlig hilsen

Tormod Bergerud
Banesjef Gjøvikbanen og Kongsvingerbanen
Område Øst

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

18/21969
HJA: 18/21588

AVTALE OM RETT TIL Å PLASSERE TILTAK PÅ OSLO KOMMUNES EIENDOM

TINGLYST
DOKUMENTNR 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

1. PARTER

Mellom eier av **gnr. 129/bnr. 111**

Oslo kommune org. nr. 958 935 420
Christian Krohgs gate 16
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

heretter kalt "Grunneier",

og eier av **gnr. 237/bnr. 21**

Skanska eiendomsutvikling AS org. nr. 979476256
Postboks 1175, Sentrum
0107 OSLO

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått.

2. KONTRAKTSOBJEKT

Gnr. 237/bnr. 21 gis rett til adkomst for vedlikehold av bygning i eiendomsgrensen (heretter kalt "tiltaket") på gnr. 129/bnr. 111 (heretter kalt "eiendommen") i Oslo kommune.

Tiltaket skal være ca. 100 meter langt og 1 meter bredt. Arealet tillates planert og tilsådd med gress eller dekket med grus.

Tiltakets plassering er merket med **blå** farge på vedlagte situasjonskart.

Gnr.237/bnr. 21 gis rett til midlertidige terrengendringer på gnr.129/bnr. 111 i forbindelse med etablering av ny bygning på gnr.237/bnr. 21. Terrenget skal settes i stand og tilbakestilles i henhold til punkt 7.

3. VARIGHET

Avtalen gjelder fra den er signert og gjelder uten tidsbegrensning. Avtalen er knyttet til Grunneiers eiendom, gnr. 129/bnr. 111 og Rettighetshavers eiendom, gnr. 237/bnr. 21 og gir ev. rettsetterfølgere til Grunneier og Rettighetshaver samme rettigheter og plikter som Grunneier og Rettighetshaver.

4. VEDERLAG

For rett etter denne avtalen betaler Rettighetshaver et engangsbeløp på kr 20000,-.

Eventuelle utgifter og avgifter vedrørende Rettighetshavers overtakelse, bruk og tilbakelevering av eiendommen er Grunneier uvedkommende.

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

Beløpet forfaller til betaling 2 uker etter påkrav. Etter forfall svares høyeste lovlige rente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

5. ANSVAR FOR SKADE

Rettighetshaver har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor Grunneier (Oslo kommune) for skader som tiltaket volder. Ansvaret gjelder også ved anleggingen av tiltaket. Ansvaret gjelder også for erstatningsansvar som Grunneier (Oslo kommune) måtte komme i overfor tredjemann som følge av tiltaket.

Dersom arbeider utført for eller av en kommunal etat fører til skader på tiltaket, betaler Rettighetshaver alle utgifter som er en følge av dette. Dette gjelder likevel ikke der skaden skyldes grov uaktsomhet fra kommunens side.

6. RETTIGHETSHAVERS PLIKTER

Rettighetshaver kan ikke bruke tiltaket til annet enn tiltaket Rettighetshaver kan ikke anlegge nye tiltak uten avtale med Grunneier. Rettighetshaver kan ikke anlegge flere tiltak enn det som følger av denne avtalens pkt. 2 uten avtale med Grunneier. Tiltak som Rettighetshaver anbringer på grunnen uten Grunneiers tillatelse blir Grunneiers eiendom vederlagsfritt.

I alle andre forhold hvor formålet ikke gjelder tiltaket, skal det foreligge en separat avtale.

Arbeidet i forbindelse med plassering av tiltaket samt istandsettelsen etterpå, utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av de enkelte offentlige fagetater. Rettighetshaver er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning fra andre aktuelle instanser før ev. gravearbeid igangsettes.

Rettighetshaver skal sørge for at tiltaket til enhver tid er sikret i.h.t. gjeldende regelverk.

Grunneier har ikke ansvar overfor Rettighetshaver for krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter.

Rettighetshaver plikter å etterkomme vilkår og pålegg fra andre kommunale etater.

7. OPPRYDNING/ISTANDSETTELSE

Rettighetshaver forplikter seg til å foreta nødvendig opprydning og istandsettelse som tiltaket medfører på Grunneiers eiendom. Opprydningen og istandsettelsen skal være fullført innen fjorten - 14 - dager etter at tiltaket er på plass, såfremt det ikke er gitt skriftlig dispensasjon fra aktuell kommunal forvalter. Opprydningen og istandsettelsen skjer på Rettighetshavers regning og risiko. Dersom Rettighetshaver ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta opprydning og istandsettelsen for Rettighetshavers regning. Fra tidsfristens utløp betaler Rettighetshaver en dagmulkt på kr. 500,- inntil terrenget er ferdig ryddet og istandsatt.

8. ULEMPER

Rettighetshaver skal påse at tiltaket ikke påfører Grunneiers eiendom urimelig eller unødvendig ulempe.

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

9. BRANNKRAV

Rettighetshaver bekoster og besørger oppfyllelse av nåværende og fremtidige branntekniske krav på Grunneiers eiendom som følge av tiltaket.

10. VEDLIKEHOLD

Grunneier skal ikke bli belastet med utvidet vedlikehold på egen eiendom på grunn av tiltaket.

Rettighetshaver plikter på egen regning og risiko å foreta nødvendig vedlikehold av tiltaket, innunder dette går også opprettholdelse av tiltakets estetiske standard. Dersom tiltaket fører til skader eller slitasje på vei eller eiendom, plikter Rettighetshaver å rette skaden eller slitasjen.

Dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles innen rimelig tid gis Grunneier rett til å la vedlikeholdet utføres for Rettighetshavers regning og risiko.

Dersom Grunneier skal utføre tiltak på eiendommen som kan ha betydning for tiltaket eller tiltakets fundamentering skal det gis skriftlig varsel om dette til Rettighetshaver med 30 dagers varsel.

Grunneier, ved aktuell forvalter (som for tiden er Sporveien), skal varsles skriftlig ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer graving på eiendommen utenfor de fargede områdene på overenskomstens kart. Kopi sendes Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

11. FLYTTING/BESKYTTELSESTILTAK

Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre noe som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte tiltaket, kan han med seks - 6 - måneders skriftlig varsel kreve tiltaket flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

Flytting og/eller beskyttelse av tiltaket skjer for Rettighetshavers regning og risiko. Dersom omleggingen fører til endringer av kontraktsobjektet, skal ikke det føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i punkt 4.

12. FJERNING

Dersom Rettighetshavers behov for tiltaket faller bort, kan Grunneier skriftlig kreve å få tiltaket fjernet og eiendommen og evt. bebyggelse satt i den stand det var før tiltaket ble utplassert. Dersom Rettighetshaver har innsigelser mot at tiltaket fjernes, må han gi grunneier skriftlig melding om dette innen tre uker etter at kravet om fjerning ble fremsatt. Dersom han ikke gjør dette, kan han ikke senere motsette seg fjerning av tiltaket. Rettighetshaver skal fjerne tiltaket for egen regning og risiko.

Fjerning skal være utført innen et år fra det tidspunkt Grunneier har fremsatt et slikt krav. Dersom fjerning ikke er gjennomført innen den angitte frist, vil tiltaket bli tvangsfjernet, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav e. Når tiltaket er fjernet faller Rettighetshavers rettigheter på grunnen bort. Rettighetshaver har ikke krav på vederlag for bortfallet av rettighetene.

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

13. MILJØ

EBY er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001:2004.

Rettighetshaver har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser tiltaket har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 1,
2) støy og rystelser, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 2,
3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 3,
4) påvirkning av temperaturen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 4,
5) visuell forurensning, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

Ved forespørsel plikter rettighetshaver å gi opplysninger til EBY om:

1) forhold ved egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø, herunder
   -planlagte og iverksatte tiltak eller aktiviteter i miljøet,
   -produkters egenskaper eller innhold,
   -forhold ved driften av rettighetshavers virksomhet
   -administrative avgjørelser og tiltak
2) forhold ved egen virksomhet som kan påvirke menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt i nr. 1).

14. TINGLYSING

Retten til tinglysing etter denne avtale forutsetter at den tjenende eiendom er tinglyst på avtaletidspunktet.
Dersom den tjenende eiendom ikke er tinglyst på avtaletidspunktet, inntrer Rettighetshavers rett til tinglysing ved en eventuell senere tinglysing av den tjenende eiendom.

Rettighetshaver må dokumentere at vederlag etter avtalens punkt 4 er betalt før tinglysning kan skje.

Denne avtalens punkt 2 og 3 skal tinglyses som en heftelse på tjenende eiendom, gnr. 129/bnr. 111.
Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Plan- og bygningsetaten.
Tinglysingen besørges og bekostes av Rettighetshaver, som forplikter seg til å sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Ved eventuell fradeling av gnr. 129/bnr. 111 skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr./bnr. Den tinglyste heftelse skal kun bestå på det gnr./bnr. hvor tiltaket fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste heftelsen allikevel skulle bli overført til også å gjelde nytt

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

gnr./bnr. ved fradelingen av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

15. MISLIGHOLD OG HEVING AV AVTALEN

Ved vesentlig mislighold av avtalen kan Grunneier øyeblikkelig heve avtalen og kreve tiltaket fjernet.

Rettighetshaver kan ikke sette frem motkrav mot Grunneier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Dersom Rettighetshaver flytter etter krav fra Grunneier på grunn av mislighold eller ved eventuell utkasting, plikter han å betale kostnader som påløper som følge av utkasting, søksmål og ryddiggjøring. Rettighetshaver plikter å fjerne alt utstyr de har anbrakt på eiendommen, og for øvrig sørge for at eiendommen settes i fullgod stand. Dersom Rettighetshaver ikke oppfyller dette innen fjorten - 14 - dager fra avtalens opphør, kan Grunneier rydde eiendommen, samt selge materialer, varer og gjenstander som befinner seg på eiendommen. Alle utgifter i denne forbindelse bæres av Rettighetshaver.

16. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Rettighetshaver har i forbindelse med midlertidige terrengendringer og tilbakestillelse etterpå alt ansvar og risiko for at arbeidene/tiltaket ikke er til hinder for eller på annen måte skader Sporveiens eiendom.

17. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne avtalen er Oslo tingrett.

Plan- og bygningsetaten er ikke bundet av den privatrettslige avtalen og kan uavhengig av avtalen gi avslag på byggesøknad e.l.

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 9. juli 2018

Som Grunneier:

OSLO KOMMUNE,
EIENDOMS- OG
BYFORNYELSESETATEN
Org.nr. 958 935 420

Hanne Svith
avdelingsdirektør

Tone Marlen Flø
seksjonssjef

Oslo, den 2. juli 2018

Som Rettighetshaver:

SKANKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Org.nr. 979476256

HELEN GÅSVIK

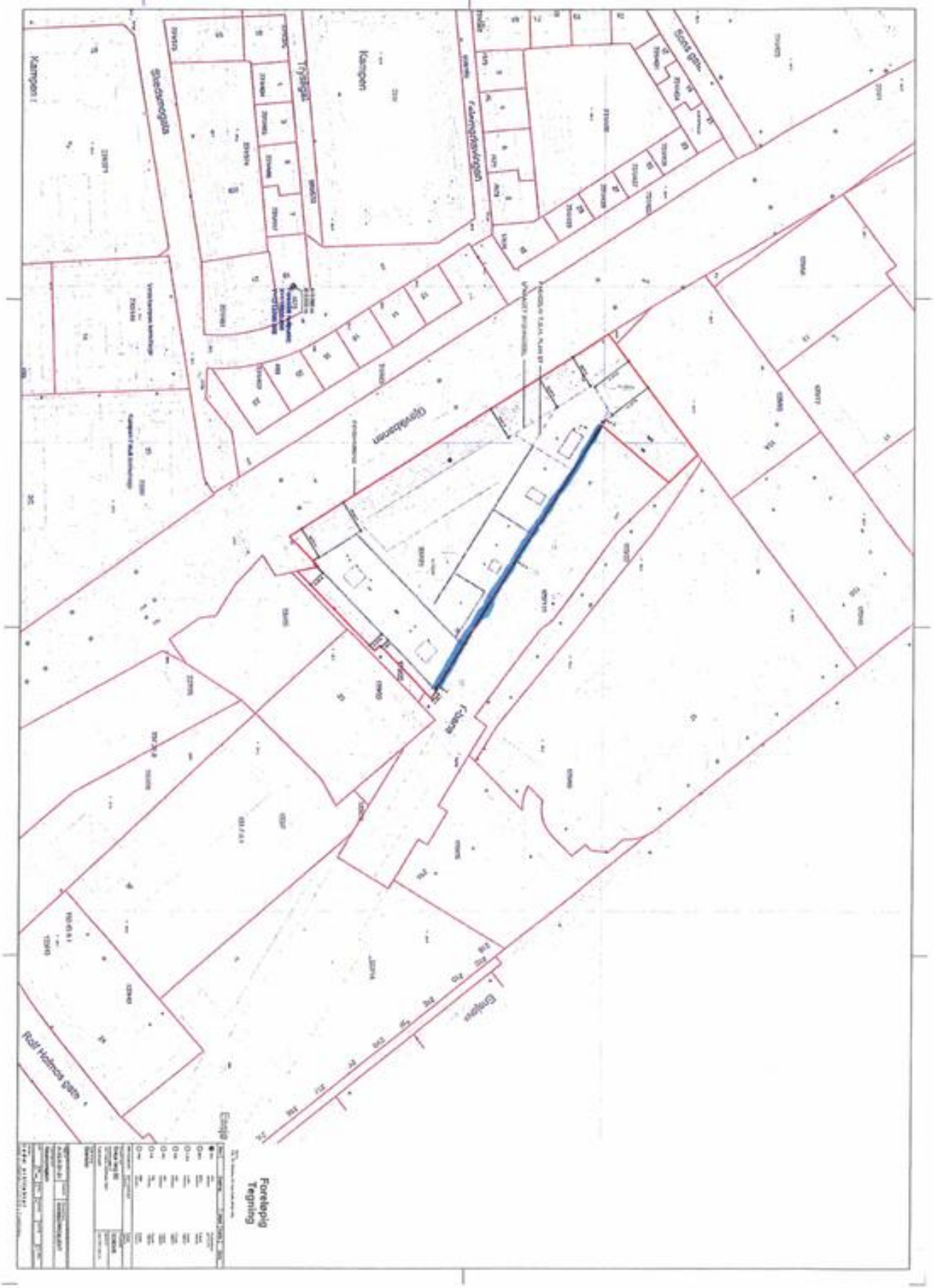
STIG URKE

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

TINGLYST
DOKUMENTNR 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

Malene R. Løbben

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier


Kampen
Kampen
Grevbanen
Rolf Holmes gate
Foreløpig
Tegning

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bruksrettigheter - miljøforpliktelser

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er en miljøbevisst grunneier som har en viktig rolle som gjennomføringsorgan for kommunens byutviklingspolitikk.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er miljøsertifisert etter ISO 14001-standarden. Dette innebærer at vi har en uttalt miljøpolitikk og årlige miljømål som vi jobber systematisk etter. I vår virksomhet skal vi bl.a. legge til rette for en mer bærekraftig byutvikling med tanke på kommende generasjoner. Vi ønsker å bidra til en byutvikling med miljøansvarlige produksjons- og forbruksmønstre.

På denne bakgrunn er vi også opptatt av at våre tiltakshavere opptrer miljøbevisst.

Når du får en bruksrettighet på et areal har du en rekke miljøforpliktelser. Vi nevner bl.a:

FORSØPLING
Tiltakshaver må påse at det disponerte areal og omgivelsene rundt arealet ikke forsøples som følge av virksomheten på arealet. Se bl.a. forurensningslovens kap. 5 og politivedtekt for Oslo.



FORURENSNING
Grunnen må ikke tilføres forurensende stoffer som følge av den virksomheten man bedriver på arealet. Se bl.a. forurensningslovens kap. 5. Tiltakshaver vil være ansvarlig for fjerning av grunnforurensning. Fjerning kan i noen tilfeller være svært kostbart.



STØY
Plagsom støy fra virksomheten kan være ulovlig. Se bl.a. forskrift av 9.10.1974 nr. 2 om begrensning av støy - tillegg til helseforskriftene, Oslo kommune.



For ytterligere informasjon om Oslo kommunes miljøarbeid, miljøregelverk m.m., se Oslo kommunes miljøportal: http://www.miljo.oslo.kommune.no/.

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr:	979 476 256
Navn/foretaksnavn:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Lakkegata 53
	0187 OSLO

Brønnøysundregistrene
28.06.2018

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	979 476 256
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	09.12.1997
Registrert i Foretaksregisteret:	02.01.1998
Foretaksnavn:	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Lakkegata 53 0187 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Postadresse:	Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO
Telefon:	40 00 64 01
Aksjekapital NOK:	62 500 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Helen Gåsvik
Styre:	
Styrets leder:	Thorbjørn Brevik 1. Strøm Terrasse 10 A 3046 DRAMMEN
Styremedlem:	Gunnar Lauritz Garred Kristian Brende Stig Narve Urke
Signatur:	Daglig leder og styrets leder i fellesskap.
Signatur i fellesskap:	Stein Morten Lillestrøm Kristian Brende Gunnar Lauritz Garred Stig Narve Urke Erik Netskar to i fellesskap eller en av disse i fellesskap med daglig leder eller styrets leder.
Prokura:	Daglig leder i fellesskap med
Prokura i fellesskap:	Stig Narve Urke
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 976 389 387 ERNST & YOUNG AS Dronning Eufemias gate 6 0191 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Kjøp, salg og utvikling av tomter, salg og utleie av boliger, entreprenørvirksomhet og annet som står i forbindelse med dette.

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256, er hjemmelshaver til gnr. 129 bnr. 93 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") og gnr. 237 bnr. 21 snr. 1-161 i Oslo kommune ("**Tigergården**"). På Eiendommen er det planlagt etablert en gangvei som vist med lilla pil og merket "G3" i vedlagte utklipp fra reguleringskart til reguleringsplan S-4858 vedtatt 23. september 2015, dog slik at endelig plassering og utforming vil kunne avvike fra dette. Undertegnede erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen og Tigergården at:

> Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården er ansvarlig for å utføre og bekoste drift og vedlikehold av gangveien på Eiendommen hvis og når denne etableres.
>
> Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården gis rett til opphold og adkomst over Eiendommen for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne erklæring.
>
> Tigergårdens og Eiendommens forpliktelser i henhold til denne erklæring, bortfaller i sin helhet når rammetillatelse for tiltak på Eiendommen er gitt, og ansvaret for drift og vedlikehold av gangveien på Eiendommen skal deretter følge de dagjeldende reguleringsbestemmelser for Eiendommen.

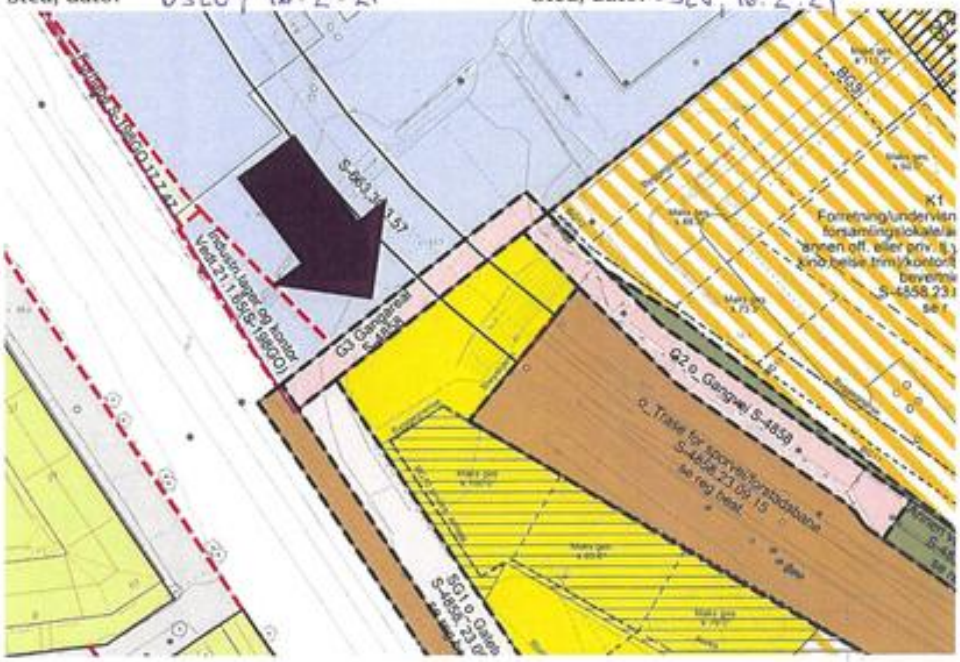
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 129 bnr. 93 og gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

SNR. 1-161

For Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256:

Signatur: .....
Navn: OLAV AMDAHL
Sted, dato: OSLO, 16.2.21

Signatur: .....
Navn: I THORSEN BREVIK
Sted, dato: OSLO, 16.2.21



269145

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
99691812 2
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM STØYSKJERMING

Eier av gnr. 237 bnr. 21 og gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune har plikt til å etablere nødvendig støyskjerming mot støy fra Gjøvikbanen, herunder skjerming mot økt støy grunnet f.eks. økt trafikkmengde, nye togtyper eller endret trafikkmønster på Gjøvikbanen.
Eier av gnr. 237 bnr. 21 og gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune gis rett til å etablere støyskjermer på og innenfor arealer regulert til SJ2 og SJ3 i reguleringsplan S-4858, på gnr. 231 bnr. 111 i Oslo kommune.
Etablering av støyskjermer kan kun skje etter forhåndsgodkjenning av Bane NOR SF (org.nr 917 082 308).

Bane NOR SF har rett til å forestå drift og vedlikehold av støyskjermingen, inkludert drift og reetablering. Alle kostnader nyttet til drift og vedlikehold skal dekkes av eier av gnr. 237 bnr. 21 og gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune.

Bane NOR gis rett til å flytte støyskjermen for egen regning, uten forringelse av støyskjermens funksjon.

Overenskomsten tinglyses på gnr. 237 bnr. 21 og gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Bane NOR SF.

For Skanska Eiendomsutvikling AS, org. nr. 979 476 256

Signatur: .....
Navn: STIG URKE
Dato: 4/9 -2019

Signatur: .....
Navn: HELEN GÅSVIK
Dato: 4/9 - 2019

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~ 30/8
996918122
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058962
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256, er hjemmelshaver til gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") og erklærer herved følgende som bindende for seg og etterfølgende hjemmelshavere til Eiendommen:

> Den som til enhver tid er hjemmelshaver til Eiendommen ("**Driftsansvarlig**") har det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret for området beliggende på gnr. 129 bnr. 22 i Oslo kommune som er markert med gul farge i vedlagte kartskisse ("**Arealet**"). Arealet skal ikke beplantes. Driftsansvarlig skal sørge for at Oslo kommune org. nr. 958 935 420 representert ved Bymiljøetaten har uhindret adkomst til og over Arealet for vedlikehold/reparasjoner på gangbro og trapp på gnr. 129 bnr. 22 i Oslo.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

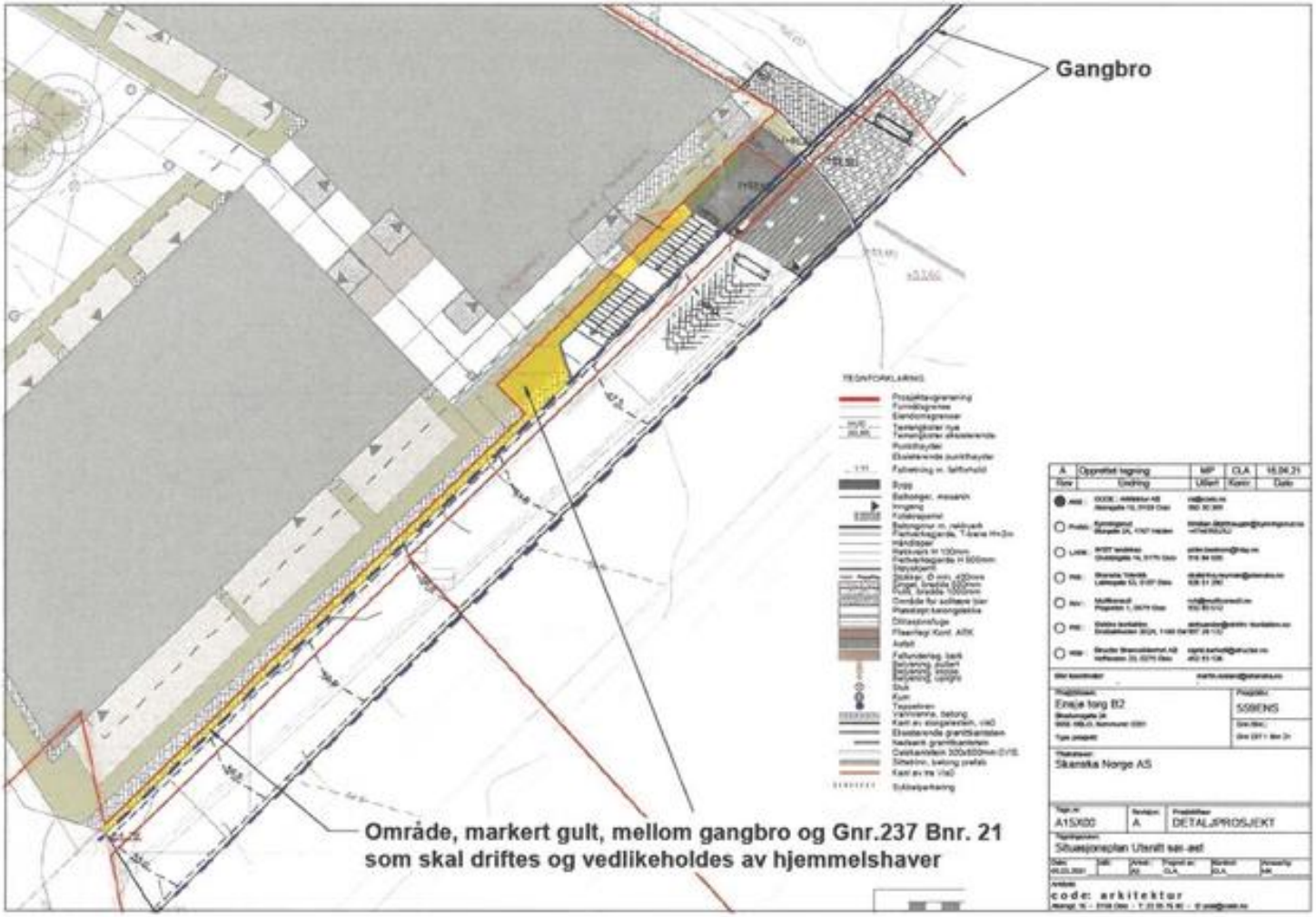
For Skanska Eiendomsutvikling AS, org. nr. 979 476 256

Signatur:	Helen Gåsvik	Signatur:	Thorleif Bremer
Navn:	HELEN GÅSVIK	Navn:	THORLEIF BREMER
Dato:	9.8.2021	Dato:	9.8.2021

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058962
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK
Lene Holbakk

1 AV 2

KARTSKISSE:



2 av 2

VEDTEKTER
FOR
ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

Fastsatt av utbygger SKANSKA Eiendomsutvikling AS ("**Skanska**") november 2019

§ 1
Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter anleggseiendommen gnr. 133 bnr. 49 i Oslo kommune (**Garasjeeiendommen**). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25 (Gnr. 133 bnr. 14, 50, 51 og 52, samt gnr. 217 bnr. 22 og gnr. 129 bnr. 23).

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

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

255 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 16/5276, til sammen:	4080/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 52:	317/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 51:	330/5276
1 andel for spesial rom, sykkelparkering og boder som betjener gnr.133 bnr. 50:	342/5276
1 andel for sykkelparkering som betjener gnr. 133 bnr. 14:	207/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen med parkeringsarealer, boder, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 3** følger oversikt over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Som følge av at Garasjeeiendommen består av et automatisert parkeringsanlegg og ikke faste plasser, må sameierne/brukerne etterfølge begrensinger i bredde, lengde, vekt og maksimal bilhøyde.

Enhver som har ervervet parkeringsplass, har plikt til å delta i opplæring av bruk av det automatiske garasjeanlegget. Ved utleie av parkeringsplass, er det eiers ansvar å sørge for at leietaker får nødvendig opplæring.

Garasjeeiendommen omfatter bl.a. en varmesentral som betjener gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie), gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie) og Garasjeeiendommen med fjernvarme. Organisering av varmesentralen og forvaltning av denne, er nærmere beskrevet i § 15.

Garasjeeiendommen omfatter også 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 52 (Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie), 5 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 51 (Ensjø Torg 3 Boligsameie) og 8 stk. boder som skal benyttes av gnr. 133 bnr. 50 (Ensjø Torg 4 Boligsameie). Styret/forretningsfører i hvert av disse eierseksjonssameiene fører oversikt over hvilke seksjoner i eierseksjonssameiet som har bruksrett til de ulike boder i Garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller eierseksjonssameiene som berører fordelingen av boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Garasjeeiendommen. For øvrig vises til ev. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Naboeiendommen, gnr. 133 bnr. 43 (felt S2), har rett til å benytte nedkjøringen til Garasjeeiendommen fra Rolf Hofmos gate i henhold til tinglyst erklæring. Dersom naboeiendommen ved utbygging av felt S2 eller ved en annen anledning i fremtiden ønsker å benytte seg av nedkjøringsretten, skal naboeiendommen dekke en forholdsmessig andel av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, samt utskiftning som gjelder for nedkjøringsrampen frem til avkjøring til parkering på felt S2.

Ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom skal være til eksklusiv bruk for eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie (gnr. 133 bnr. 50). Ventilasjonsaggregatet er vist med rød pil og kryss i **vedlegg 1**.

Sporveien AS har eksklusiv bruksrett til trapperom i Garasjeeiendommen for adkomst til teknisk rom i gnr. 133 bnr. 48 (ikke tinglyst eiendom) som grenser til Garasjeeiendommen. Det er tinglyst særskilt erklæring om dette. Trapperommets beliggenhet er vist i kartskisser vedlagt disse vedtekter som **vedlegg 2**, hvor trapperommet er markert med rødt omriss.

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet av den enkelte eierseksjon, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon

innenfor bebyggelsen på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Skanska i forbindelse med det første salget av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 3**.

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 iht. § 6 1. ledd, 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;

- Ønske om tidsubestemt utleie/utlån eller utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, og som ikke er rettet ved rimelig frist etter skriftlig varsel, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved tidsubestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen av parkeringsplass, har beboere i Ensjø Torg og Skedsmogata 25 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ensjø

Torg eller Skedsmogata 25 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjeeiendommen eller den som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik andel.

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **vedlegg 3**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig eier av parkeringsplass i et av eierseksjonssameiene på Ensjø Torg og Skedsmogata 25, jf. § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Garasjeeiendommen vil bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken (realkobling). Ved senere salg av seksjonsnummeret vil hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeeiendommen derfor automatisk blir overført til den nye sameieren.

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

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet i tråd med denne § 6, kan garasjesameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet overdras til berettiget seksjonseier i Ensjø Torg/Skedsmogata 25.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan, uavhengig av § 15 siste avsnitt, ved alminnelig flertall beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen jf. § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og

Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav minst én representant for hvert av eierseksjonssameiene skal være representert, og minst én representant for eierne av parkeringsplasser.

Det skal ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Ensjø Torgs eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

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

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter. Vedlikeholdsplikten omfatter også de trapp/heisadkomster og innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

I tillegg til sameiets eiendom påligger det sameiet å besørge og bekoste vedlikehold, utskiftinger og reparasjoner av nedkjøringsrampe til Garasjeeiendommen som er beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune. Vedlikehold av nedkjøringsrampen skal inngå i ovennevnte vedlikeholdsprogram.

Eierseksjonssameiet Ensjø Torg 4 Boligsameie skal forestå vedlikehold av ventilasjonsaggregat i Garasjeeiendommen som betjener bodarealer i bygg Levahns på tilgrensende eiendom.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel med rett til bruk av parkeringsplass eller spesialrom, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken i pkt. 3 under.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf. § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom inkl. trapp/heisadkomst jf. §13
   c. strøm til lys/ventilasjon/oppvarming av Garasjeeiendommen
   d. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv. av sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom og evt. bøttekott
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
   h. snømåking
   i. sykkelvaskrom

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom/installasjoner, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

   Sameiere som har andel med rett til parkering skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

   a. drift, vedlikehold, og serviceavtaler mv av automatisk parkeringsanlegg (gjelder ikke eier av HC-plass)
   b. portåpner/GSM-key og garasjeport
   c. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjeanlegget
   d. oppmerking/skilting av p-plasser
   e. vedlikehold, utskiftinger og reparasjoner av nedkjøringsrampe beliggende på gnr. 133 bnr. 7 i Oslo kommune (Uteeiendommen)

   Sameiere som har andel med rett til spesialrom skal etter dette blant annet (ikke uttømmende) dekke utgifter til:

   f. drift, vedlikehold og serviceavtaler mv av ventilasjonsaggregat som er til eksklusiv bruk for Ensjø Torg 4 Boligsameie
   g. bodareal avsatt til et boligsameie

   Tilsvarende skal kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av spesialrom tilhørende et eller flere boligsameier kun fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem imellom).

3. Følgende eierbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inklusiv kjøreareal) og spesialrom/sykkelparkering.

255 sameieandeler for parkeringsplass, hver andel 16/5276, til sammen:	4080/5276
Gnr. 133 bnr. 14, Ensjø Torg 1 Sameie:	207/5276
Gnr. 133 bnr. 52, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie:	317/5276
Gnr. 133 bnr. 51, Ensjø Torg 3 Boligsameie:	330/5276
Gnr. 133 bnr. 50, Ensjø Torg 4 Boligsameie:	342/5276
Til sammen:	5276/5276

§ 15
Forvaltning og ansvar for abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen

1. Det er etablert felles varmesentral i Garasjeeiendommen for levering av fjernvarme til Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie, Ensjø Torg 4 Boligsameie og Garasjeeiendommen. Abonnement for leveranse av fjernvarme, tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet kan i en interimperiode stå i annet navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet.

   Det er og vil bli installert målere i Garasjeeiendommen hhv. pr. sameie og pr. seksjon innen hvert sameie. Kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme, fordeles av Garasjesameiets forretningsfører mellom de nevnte sameiene, og fordeles deretter videre av det enkelte sameie basert på seksjonseiernes bruk.

   Betaling av kostnader til forbruk og leveranse av fjernvarme som henføres til

varmesentralen, besørges av Garasjesameiet. Midler til dekning av fjernvarmekostnader holdes adskilt på egen konto i Garasjesameiet, som samtlige fjernvarmebrukere betaler inn til.

2. Abonnement for brannsentralens alarmtjeneste til Garasjeeiendommen, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie, vil tegnes i Garasjesameiets navn. Abonnementet vil i en interimperiode stå i Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameiets navn, og skal transporteres til Garasjesameiet straks det er opprettet et eget organisasjonsnummer for Garasjesameiet. Abonnementet vil utvides etter hvert som de ulike eierseksjonssameiene ferdigstilles og tiltrer tjenesten.

3. Det opprettes egen bankkonto i Garasjesameiets navn for betaling av kostnader til fjernvarmeleveranse, samt betaling av alarmtjenester som nærmere beskrevet i punkt 2 ("**Særkontoen**"). Sameiene skal løpende innbetale akontobeløp til Særkontoen. Størrelsen på akontobeløpet som til enhver tid skal betales, fastsettes av styret/forretningsfører.

   Kostnader for forbruk av fjernvarme og alarmtjenester utenfor Garasjeeiendommen, skal kun dekkes med innestående på Særkontoen. Dersom innestående ikke er tilstrekkelig til å dekke de samlede fjernvarmekostnadene, er Garasjesameiet ikke forpliktet til å benytte egne midler til å dekke mellomværende.

4. Organiseringen av varmesentralen og forvaltning av abonnementer som er beskrevet i denne § 15, kan endres ved beslutning av sameiermøtet som beskrevet i § 9, med de særskilte tilslutningskrav som gjelder for slik beslutning.

5. To eller flere sameiere med eierandel for spesialrom kan alene beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen i henhold til denne § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 18
Forsikring

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

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Overgangsbestemmelser – generelt

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging under reguleringsplan S-4858 og reguleringsplan for Skedsmogata 25, som Skanska forestår. På etableringstidspunktet for garasjesameiet er Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse ikke ferdig organisert eller utbygget.

Sameierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Skanskas arbeid for å ferdigstille Garasjeeiendommen og overliggende bebyggelse, samt overdragelse av andeler i Garasjeeiendommen til nye sameiere etterhvert som disse etableres, jf. §§ 21 og 22.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 20 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er ferdigstilt.

§ 21
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

Frem til siste byggetrinn på delfelt B1 under reguleringsplan S-4858 er overlevert, vil deler av Garasjeeiendommen være avstengt og sperret for bruk fra sameierne.

Inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk, skal Skanska eller den Skanska utpeker ha vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for nødvendige arbeider for ferdigstillelse av Garasjeeiendommen, og om nødvendig forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på overliggende byggefelt. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten er Skanska ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 21 bortfaller når hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt og åpen for bruk.

§ 22
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere.

Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsameie og Ensjø Torg 4 Boligsameie skal registreres som sameiere med organisasjonsnummer. De nevnte eierseksjonssameiene er imidlertid ikke ferdig registrert på tidspunkt for etablering av garasjesameiet, og andelene vil midlertidig registreres på de respektive gårds- og bruksnummer. Etter hvert som eierseksjonssameiene registreres med organisasjonsnummer, skal sameieandelen overføres fra gårds- og bruksnummeret til det registrerte organisasjonsnummeret.

For øvrige ideelle andeler som ved etableringen ikke er overdratt til andre, råder Skanska som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Dette omfatter ideelle andeler tilhørende fremtidige eierseksjonssameier, ideelle andeler med rett til parkeringsplass som ennå ikke er knyttet til eierseksjoner i eierseksjonssameier på Ensjø Torg, eller som er knyttet til slike eierseksjoner som ennå ikke er overtatt av sluttkjøpere.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader jf. § 14 kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Skanska til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Skanska skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøtet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Skanska dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller spesialrom for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Skanska.

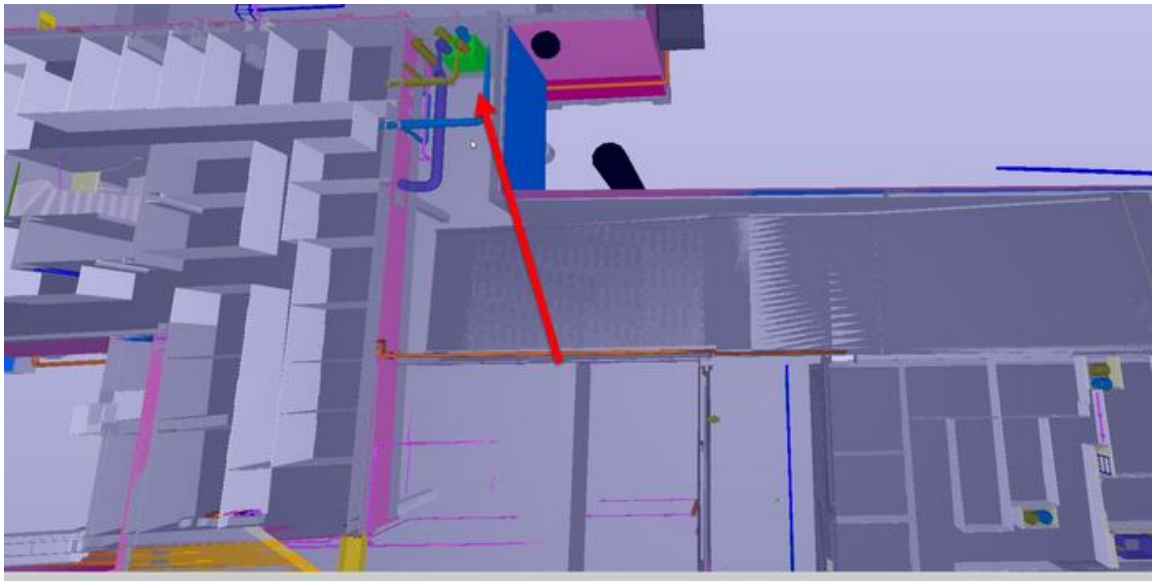
Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

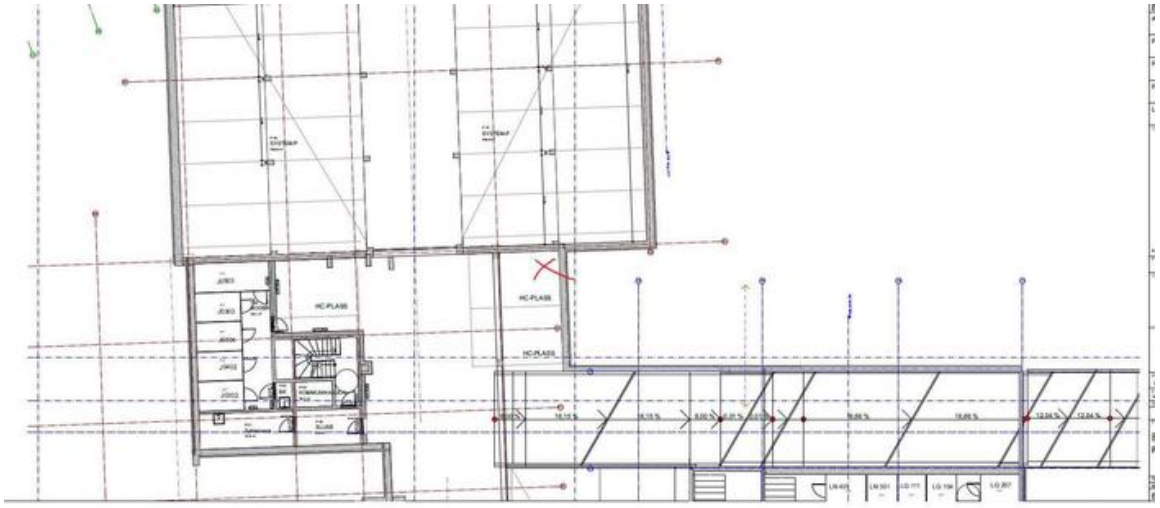
§ 23
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



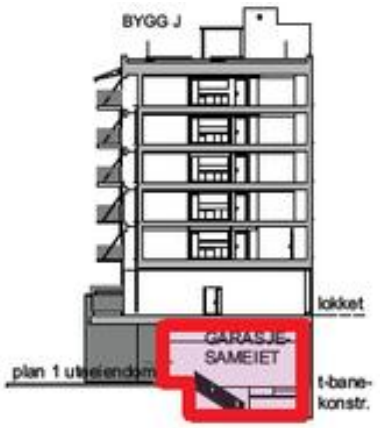


VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



Trapperommet sett fra siden (snitt som viser plassering i plan 1 og U1):



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.

§ 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 tråkke/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. Sigarettsneiper 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.

§ 5 DYREHOLD

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. 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 karmer, 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 persienner, 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.

Det er ikke tillat 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.

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 runder på fellesområdene.
- Styret kontaktes ved bestilling av tilleggsnøkler.
- 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@styrerommet.no

§ 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 BRANNFOREBYGGENDE 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 boligsame

Revidert dato: 25.04.2023

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 budsjettramme opp til 200,000 NOK. Basert på innspill fra beboermøte og online poll på Vibbo har styret utarbeid 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.

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.
> ✓ **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/

OBOS
Eiendomsforvaltning



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. Barnevogn 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 Rumyantseva

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 budsjettramme opp til 200,000 NOK. Basert på innspill fra beboermøte og online poll på Vibbo har styret utarbeid 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

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 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.

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 syns 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 sivilt 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

tigergarden@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 oppfølgning av serviceavtaler i sameiet, herunder fakturakontroller, kontroll av prisreguleringer, oppfølgning leverandører og innhenting av dokumentasjon etc.
- Organisert bekjempelse av skjeggkre-utbrudd
- Oppfølgning støysak t-bane. Engasjert advokat og uavhengig firma for støymåling
- Oppfølgning 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
- Oppfølgning av nyetablert parkeringssystem
- Oppfølgning av utbedringspunkter - ettårsbefaring fellesareal
- Utbedret vannlekkasje toalett fellesareal
- Oppfølging service Glassgangen - ventilasjon/brann system
- Innhentet tilbud serviceavtale dører
- Oppfølgning sikkerhet og undersøkelser om utvidet kameraovervåkning
- Justering av lys i glassgangen
- Innhentet tilbud på låser for dører i fellesarealene
- Oppfølgning 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 estimater.

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KCGTH-WTFXC-2YSJF-ZCZCM-ZUI5N-41GTM

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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	17 130
Utleie	3 435
SUM ANDRE INNTEKTER	**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**

c/o Oslo Accounting AS Postboks 474 Bedriftssenteret, 1411 Kolbotn | Tlf: +47 411 44 680 | www.norske-naturlekeplasser.no/ | Org. nr. 932861305

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
 **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 Materiale: Robinia, Rustfritt stål, TaiFun-rep, Galvanisert stål Behandling ved leveranse: Ubehandlet Produktmål: L x B x H: 1200 x 4500 x 1800 mm Sikkerhetsområde: L x B: 6600 x 4250 mm Fallhøyde: 1600 mm Fallunderlag: Fallunderlag kreves ihht NS/EN 1176 Montering: Antall deler: 5 delar Anslått monteringstid: ~ 1 h * Anslått betongforbruk Stolpe i bakken: ~285 l * Monteringstiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.	1,00	24 330,00	10,00	21 897,00
 **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 Materiale: Lerk Behandling ved leveranse: Ubehandlet Produktmål: L x B x H: 2000 x 3170 x 2300 mm Sikkerhetsområde: L x B: 5000 x 6670 mm Fallhøyde: 590 mm Fallunderlag: Ingen krav på fallunderlag Montering: Antall deler: 3 delar Anslått monteringstid: ~ 1 h * Anslått betongforbruk Stålben: ~260 l * Monteringstiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.	1,00	36 685,00	10,00	33 016,50

c/o Oslo Accounting AS Postboks 474 Bedriftssenteret, 1411 Kolbotn | Tlf: +47 411 44 680 | www.norske-naturlekeplasser.no/ | Org. nr. 932861305

Betegnelse	Ant./m.	Pris	Rabatt %	Beløp
 **2006-280 - Klatrepyramide** Produktet er produsert i Sverige. Produktet er bygget i henhold til og følger NS/EN 1176-1 2017 Materiale: Robinia Behandling ved leveranse: Ubehandlet Produktmål: L x B x H: 2200 x 2200 x 900 mm Sikkerhetsområde: L x B: 5200 x 5200 mm Fallhøyde: 590 mm Fallunderlag: Ingen krav på fallunderlag Montering: Antall deler: 1 del Anslått monteringstid: Produktet leveres ferdig montert * Anslått betongforbruk Stålben: ~130 l * Monteringstiden er beregnet for to personer som utfører arbeidet og inkluderer ikke lossing, utpakking, graving og støping.	1,00	13 685,00	10,00	12 316,50
 **2003-081-S Hullmatte i gummi, Svart** Støtabsorberende hullmatte i gummi. 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. Størrelse: B: 1000 mm L: 1500 mm H: 22 mm Godkjent for max fallhøyde: Enkle matter: 0,8m. Doble matter: 1,5m. Trippelt lag matter: 2,1m.	21,00	388,00	10,00	7 333,20
 **2003-081-SPIK Festeanker til hullgummimatter** Anbefalt brukt til forankring av hullmatter i gummi, art. nr. 2003-081 Normalt behov 3-6 st/matte. Lengde:140 mm Materiale: Plast	50,00	2,50	0,00	125,00
2003-081 Strips till Hullgummimatter Strips for hullgummimatte art.nr. 2003-081. Benyttes for å feste sammen flere matter som ligger intill hverandre.				
Normalt forbruk ca 10-15 st/ matte.	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**

c/o Oslo Accounting AS Postboks 474 Bedriftssenteret, 1411 Kolbotn | Tlf: +47 411 44 680 | www.norske-naturlekeplasser.no/ | Org. nr. 932861305

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
Ordrebekreftelsen 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
For leveranser mot postoppkrav påløper et gebyr på 200 kr.

Uavhentede pakker
For 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 lossningsmuligheten 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 transportskader. Alle avvik må noteres på sjåførens fraktbrev og deretter umiddelbart eller senest to dager etter levering rapporteres skriftlig til Norske Naturlekeplasser AS. Eventuelle transportskader 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 lekeplassutstyr, for å være sikker på at dette blir korrekt utført.

AVBESTILLING
Lekeutstyr bestilt av Norske Naturlekeplasser AS produseres etter bestilling, og det kan derfor ikke avbestilles etter at produktet er planlagt for produksjon. Ta kontakt umiddelbart med Norske Naturlekeplasser AS ved spørsmål om avbestilling.

REKLAMASJONER OG RETURER
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!
Produkter 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.

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.

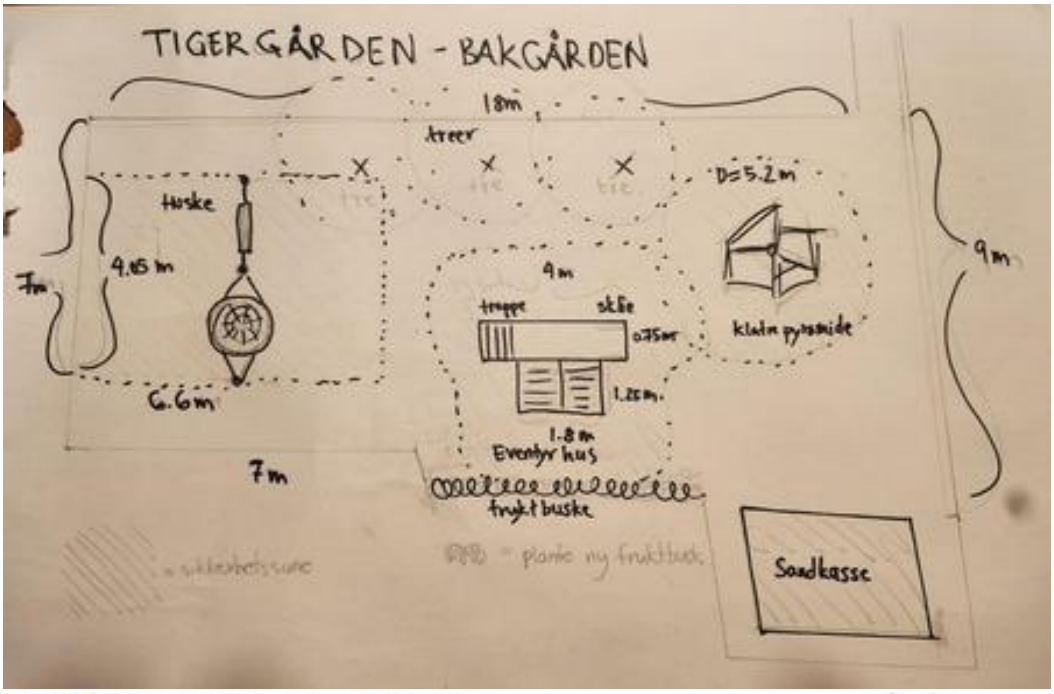
ANNET
Alle tegninger, 3D-modeller, DWG-filer og fotografier opprettet av Norske Naturlekeplasser AS er beskyttet av opphavsretten og kan ikke brukes til andre formål enn tiltenkt av produsenten, eller spres uten skriftlig tillatelse fra Norske Naturlekeplasser AS.
Lekeutstyr i Robinia som produseres 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 December 2024 forslag til styremøte

Forslag inkluderer:

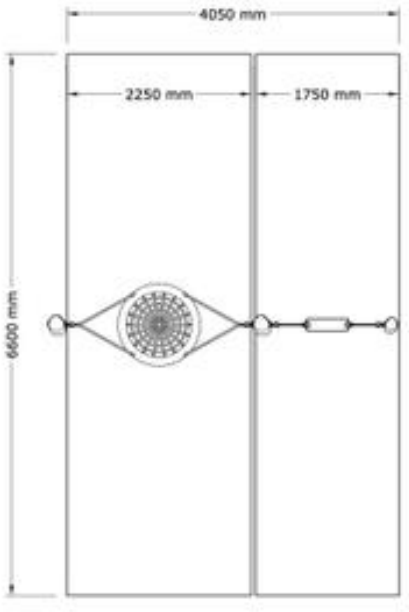
- 3 lekeapparater (dobbelhuske inkl et lag fallunderlag for gress, eventyrhus med sklie, klatrepyramide) fra Norske Natur-Lekeplasser
- Montering av Parkanlegg AS



Budsjett Bakgården Tigergården	Pris
Tilbud Norske naturlekeplasser	
Dobbel huske (fuglerede +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 (inklusiv montering)	**144,172.75**

Minihuske Dobbel Kombo fuglerede - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)



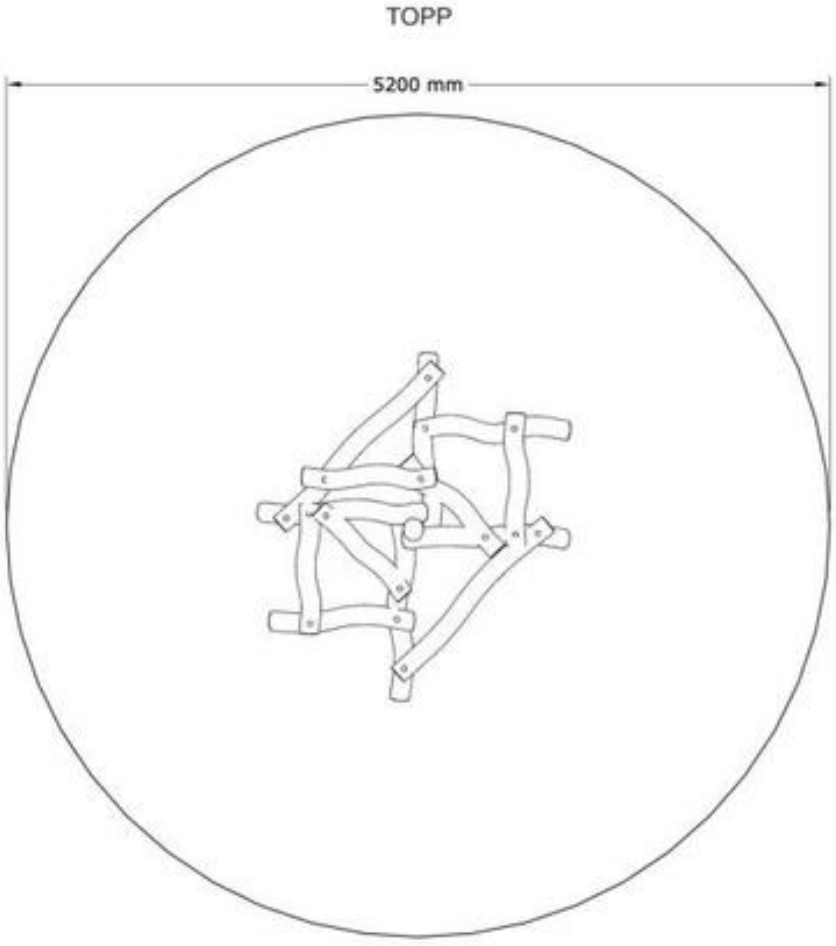


Eventyrhus med sklie - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)



Klatrepyramide - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)





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 budsjettramme 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 prosjektsgruppen 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 jevnlige 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 tilfredsstiller 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 «dobbeltvinduløsning», 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Dennis Landing

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

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 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

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. Budsjettrammen 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2025
	201902057 - 112 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

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 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

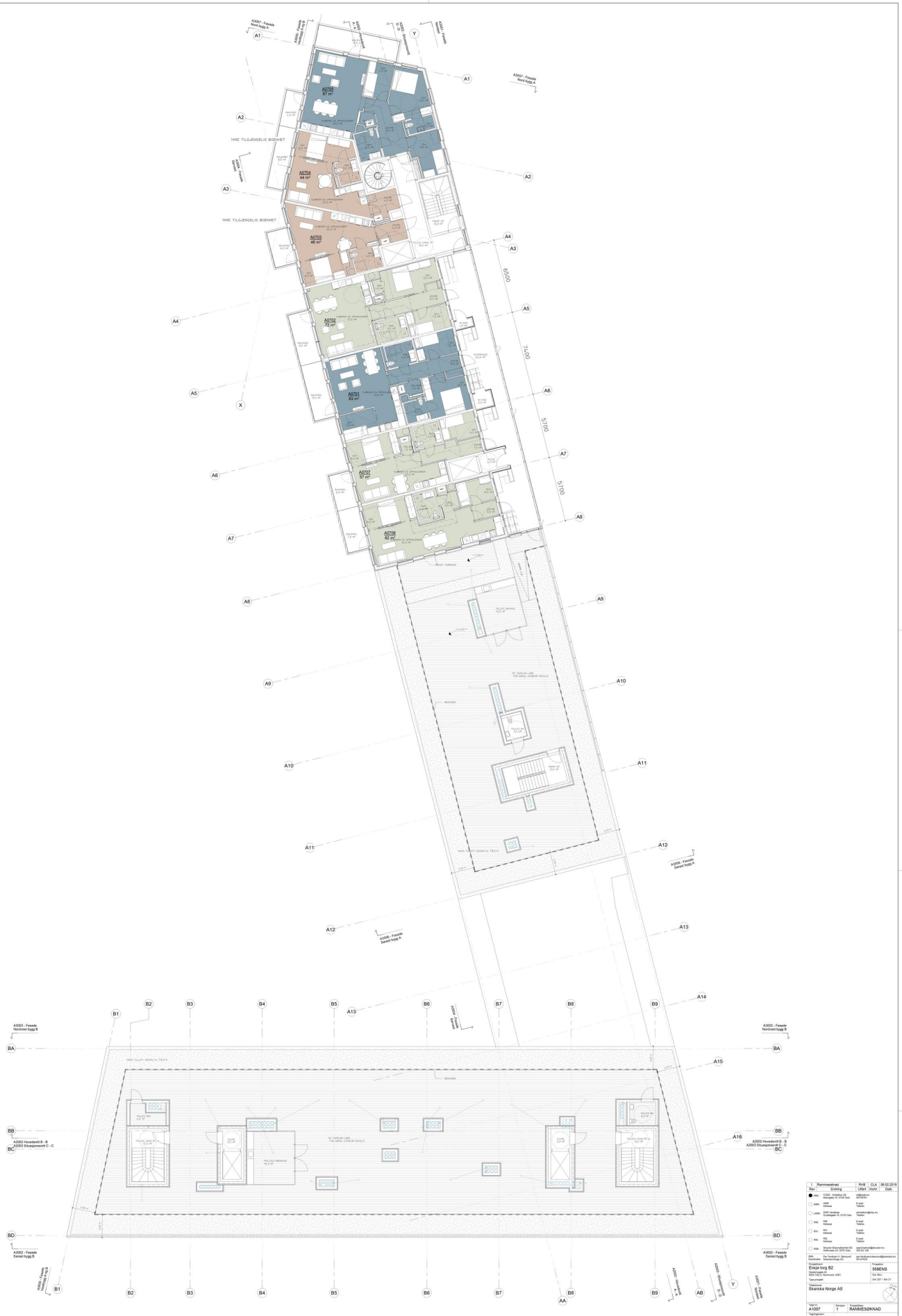
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



Rev	Endring	Utført	Kontr	Dato
1	Rammesøknad	RHB	CLA	08.02.2019

ARK: CODE - Arkitektur AS, Akersgata 18, 0158 Oslo, 98758781
ARK: Adresse, E-post, Telefon
LARK: OKR landskap, Grubbegata 16, 0175 Oslo, Telefon
RIB: Adresse, E-post, Telefon
RIV: Adresse, E-post, Telefon
RIE: Adresse, E-post, Telefon
RIBr: Skeidar Brannsikkerhet AS, Haffnaveien 20, 3270 Drøbak, stig.kristiansen@skeidar.no, 452 91 105
SAK: Per Fandrem H. Stemsund, Skanska Norge AS, per.fandrem.stemsund@skanska.no, 48144764

Prosjekt: Ersjø lang B2, Ersjøveien 20, 0663 OSLO, Kommune: 0301
Prosjektnr.: 556DNS
Gnr./Bnr.:
Tjenesteområde: Skanska Norge AS
Gnr 237 / Bnr 21

Tegning: A1007
Revisjon: 1
Tegningstittel: RAMMESØKNAD
Tegningsnr.: BRA-S plan 07
Dato: 07.01.2019
Målestokk: 1:100
Arkivnr.: A1
Tegnet av: JO
Kontrollert av: RHB
Godkjent av: JMM

Adresse: code: arkitektur, Akersgt. 18 , 0158 Oslo , T: 23 32 76 60 , E: post@code.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
SKEDSMOGATA 24C

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528633
9061867

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.237 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260316 for SKEDSMOGATA 24C.

GNR. 237 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.2022.

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

4600 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 18 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

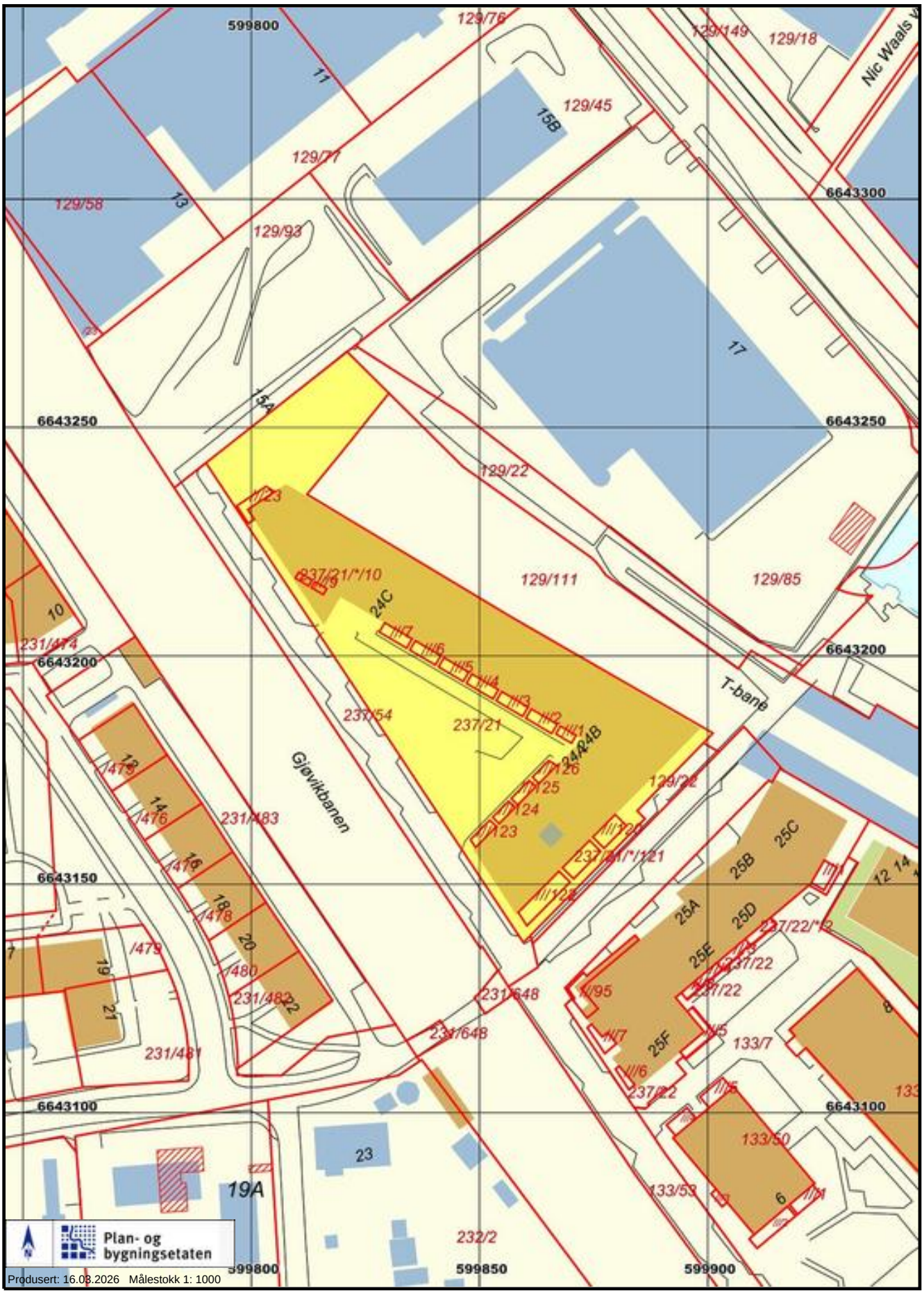
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

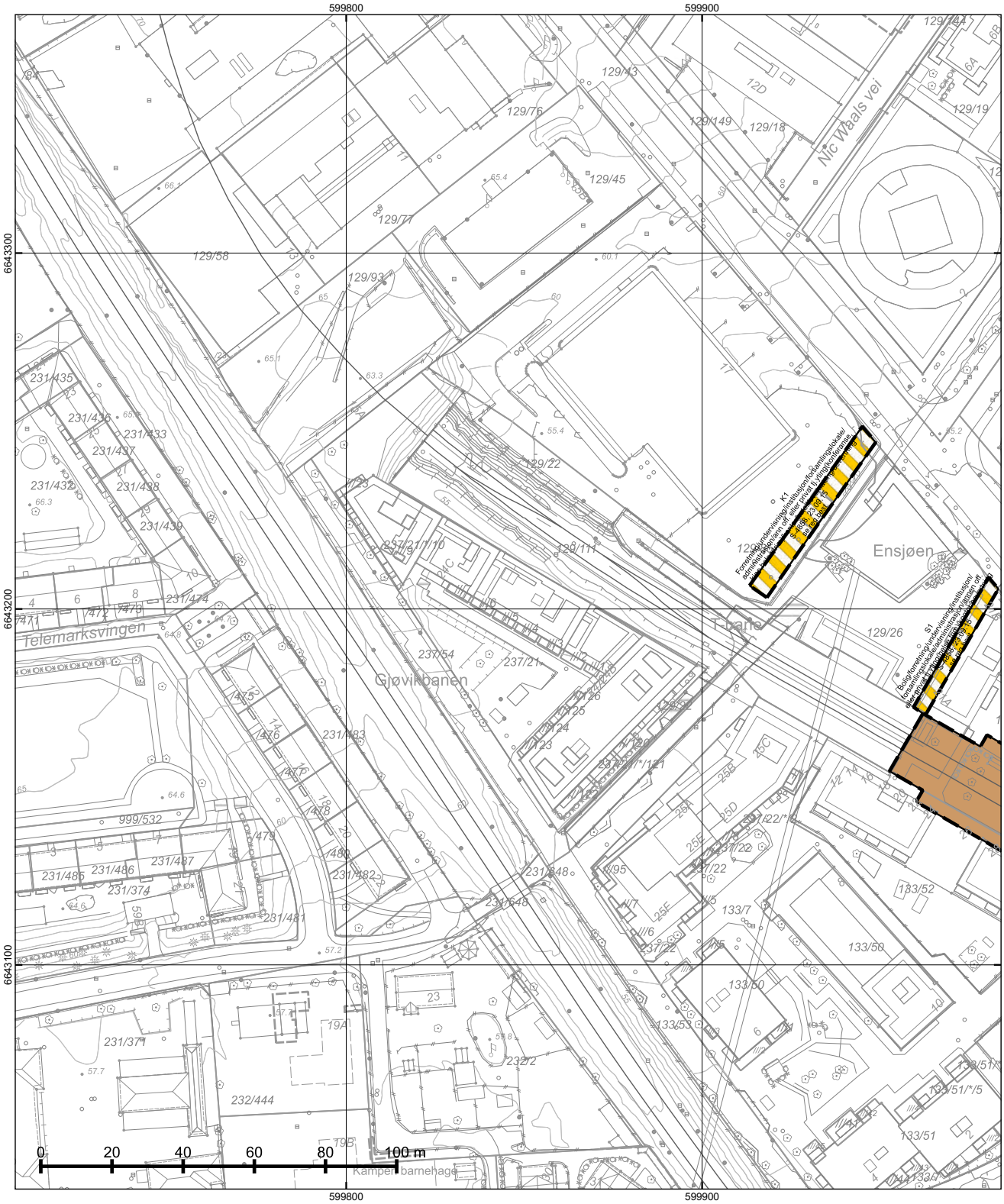
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599800
129/76
129/149
129/18
Nic Waals v
11
129/45
15B
129/77
129/58
13
129/93
6643300
17
15A
6643250
6643250
129/22
23
237/21/*/10
129/111
129/85
24C
10
231/474
6643200
6643200
T-bane
237/54
237/21
24A
24B
Gjøvikbanen
231/483
6643150
231/648
231/481
6643100
6643100
23
19A
232/2
599800
599850
599900
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

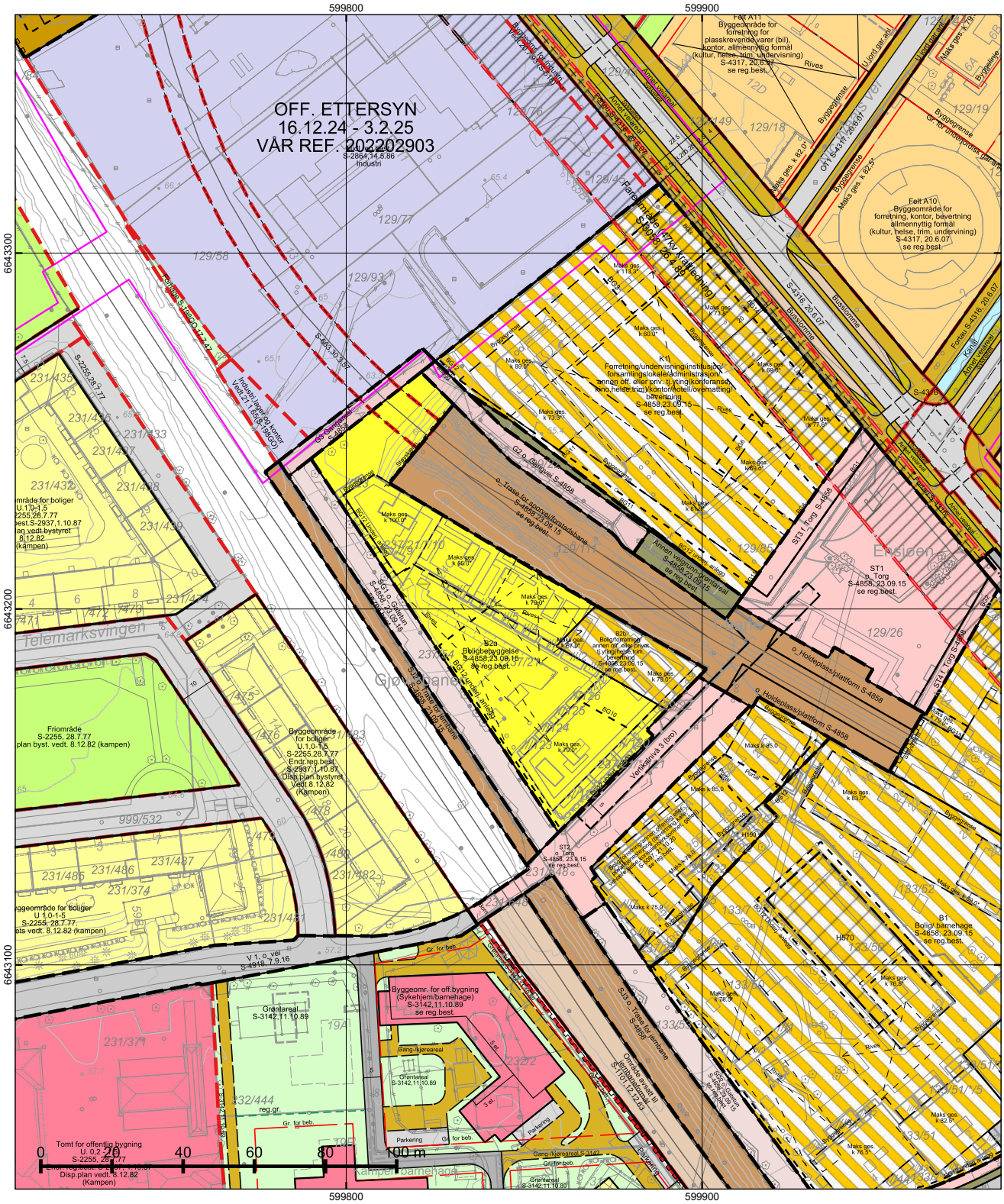
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

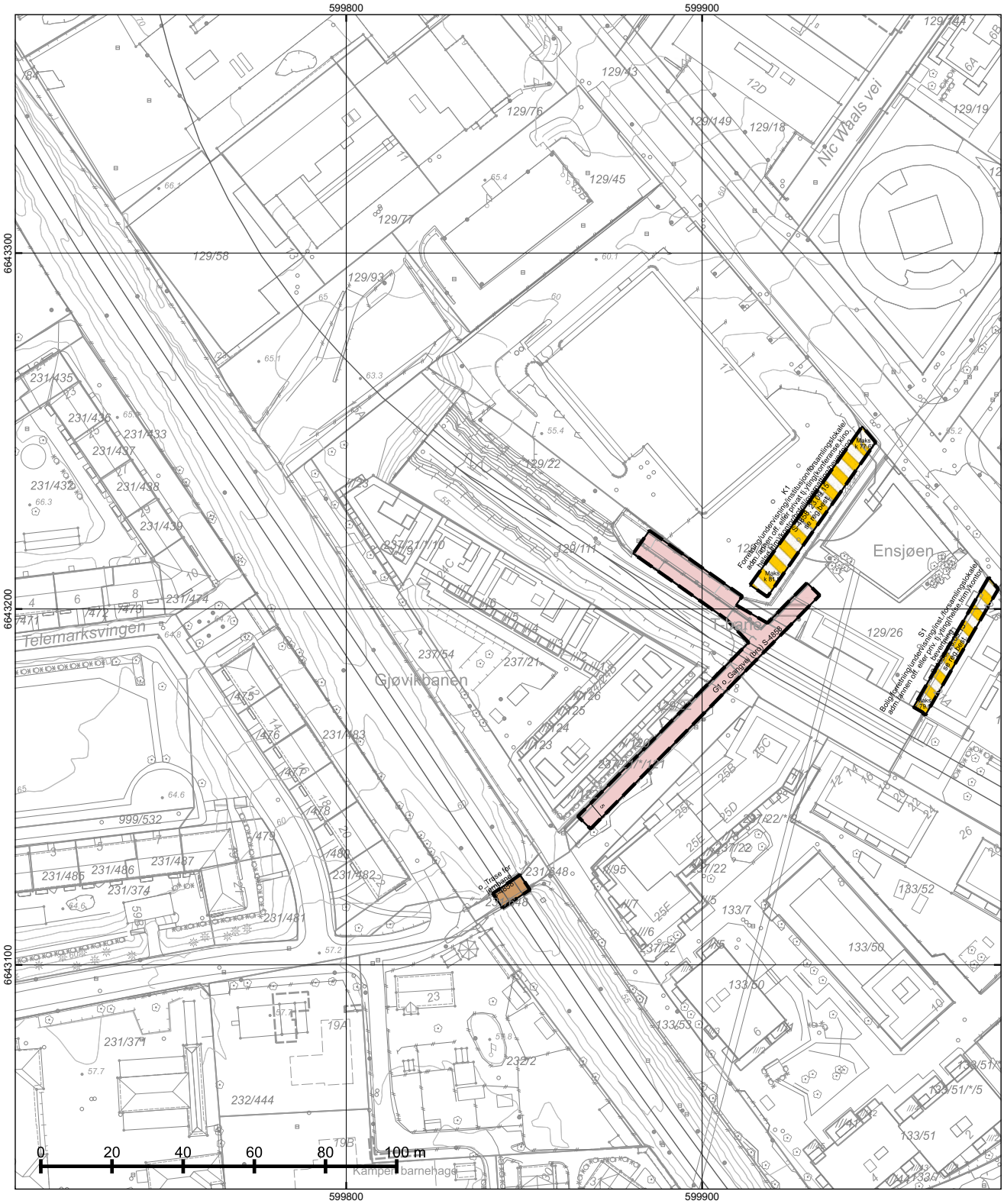
PlottID/Best.nr: 154548/ 86528633
Adresse: Skedsmogata 24
Gnr/Bnr: 237/21

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


OFF. ETTERSYN
16.12.24 - 3.2.25
VÅR REF. 202202903
599800
599900
6643300
6643200
6643100
Telemarksvingen
Gjøvangan
Ekspisen
Kampen barnehage
Friområde
S-2255, 28.7.77
plan byst. vedt. 8.12.82 (kampen)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.
S-2937.1.10.87
Disp.plan bystyret
Vedt.8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77.
Disp.plan vedt. 8.12.82
(Kampen)
Grøntareal
S-3142.11.10.89
Byggeomr. for off.bygning
(Sykehjem/barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Gang-/kjørareal
Parkering
Tomt for offentlig bygning
U.0.2
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. 8.12.82
(Kampen)
Felt A11
Byggeområde for
forretning for
plasskrevende varer (bil),
kontor, allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Rives
Felt A10
Byggeområde for
forretning, kontor, bevertning
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07.
se reg.best.
K1
Forretning/undervisning/institusjon/
forsamlingslokale/administrasjon*
anneks off. eller priv. tj.ying/konferanse
kino,helse,trim)/kontor/hotell/overnatting/
bevertning
S-4858.23.09.15
se reg.best.
B2a
Boligbebyggelse
S-4858.23.09.15
se reg.best.
B2b
Boligformål
annen off. eller privat.
tj.ying/helse,trim,
bevertning
S-4858.23.09.15
se reg.best.
ST1
o_Torg
S-4858,23.09.15
se reg.best.
ST2
o_Torg
S-4858, 23.9.15
se reg.best.
B1
Boligbebyggelse
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
o_Holdeplass/plattform S-4858
Vertikalnivå 3 (bro)
Vertikalnivå 2 (under)
Vertikalnivå 1
Annen veggrunn-grøntareal
S-4858.23.09.15
se reg.best
Annen veggrunn-teknisk anlegg
S-4858.23.09.15
se reg.best
Annen veggrunn-vann
S-4858.23.09.15
se reg.best



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154548/ 86528633
Adresse: Skedsmogata 24
Gnr/Bnr: 237/21

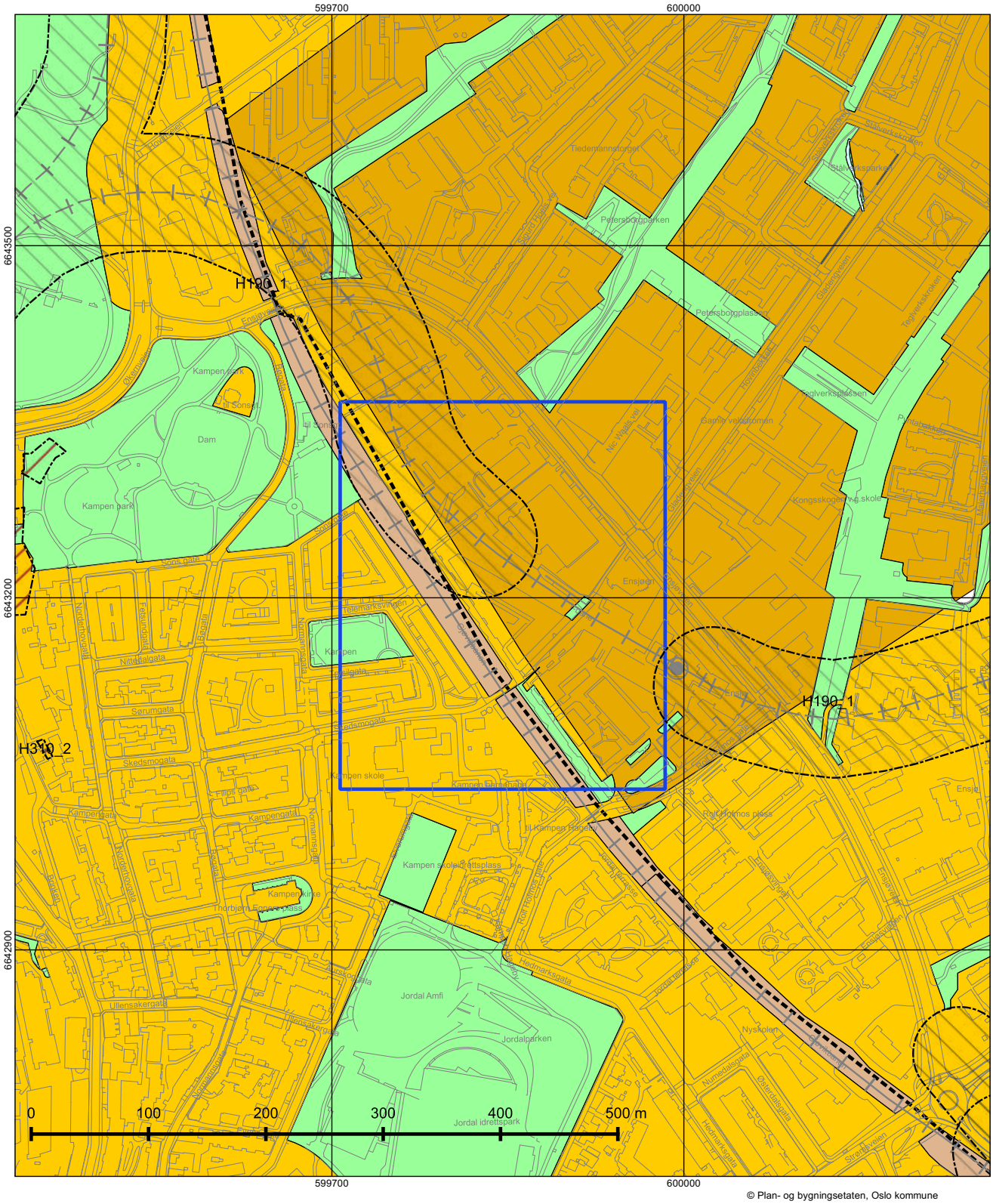
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154548/86528633
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:49

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.02.2022

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

Løpenummer for forretning: 613604164
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
979476256	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	237	21

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	1	86 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	2	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	3	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	4	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	5	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	6	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	7	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	8	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	9	71 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	10	47 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	11	86 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	12	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	13	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	14	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	15	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	16	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	17	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	18	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	19	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 150610 Tinglyst: 08.02.2022
STATENS KARTVERK

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:49

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:49

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	86	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	87	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	88	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	89	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	90	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	91	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	92	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	93	123 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	94	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	95	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	96	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	97	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	98	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	99	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	100	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	101	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	102	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	103	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	104	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	105	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	106	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	107	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	108	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	109	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	110	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	111	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	112	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	113	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	114	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	115	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	116	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	117	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	118	39 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	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 Matrikkelloven § 24

12.01.2022 13:38 Side 6 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 05.11.2021

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

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.

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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	Johanne Grindstad

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☑ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
18.5.21 Oslo		OLAV AMPAHL
18.05.21 Oslo		THORBJØRN BREMK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	237	21	

Dato	Underskrift	Stempel
09.11.2021	Elda Fuchs	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				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	Ellen Gulsvik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**

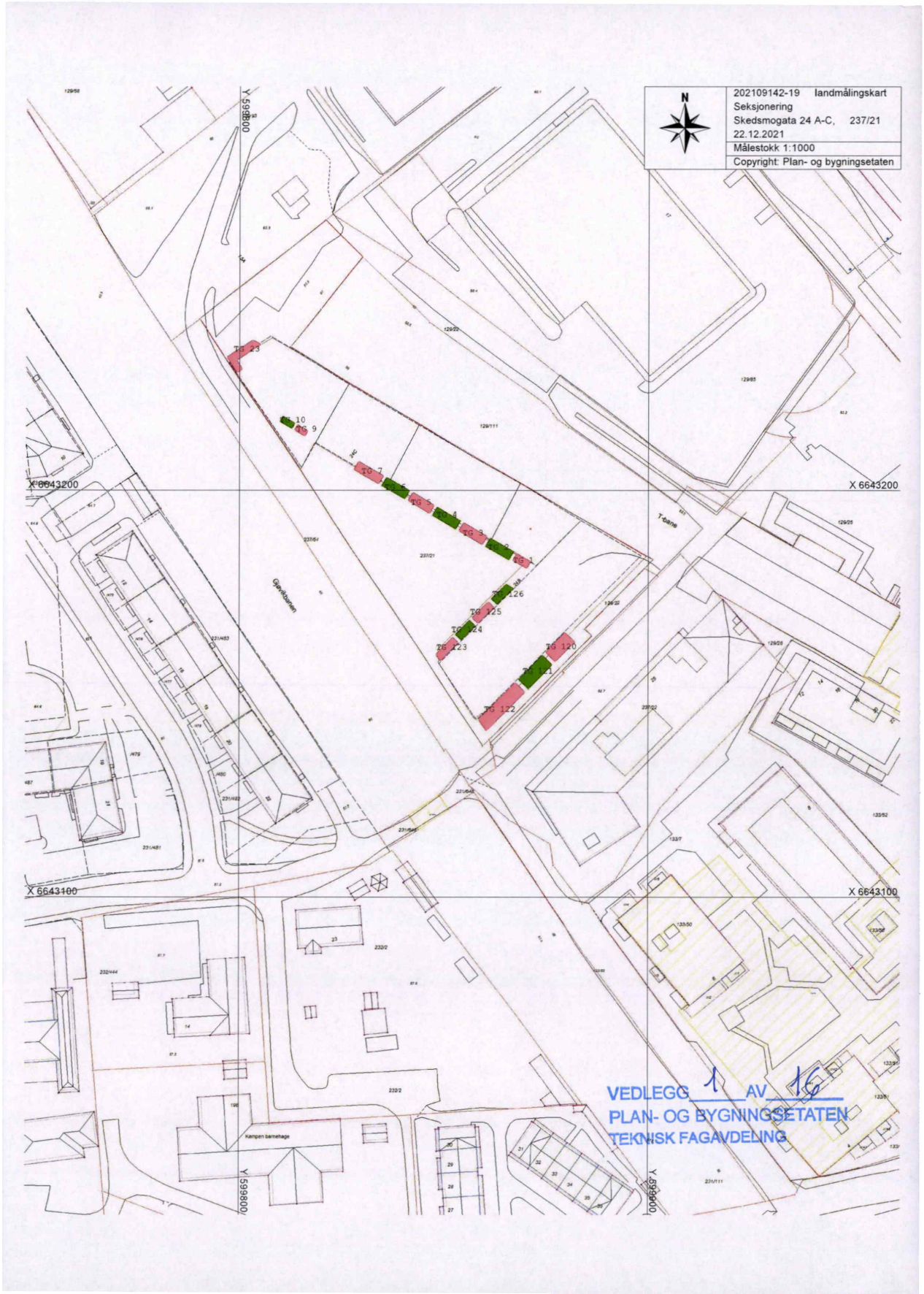
Seksjonsoversikt

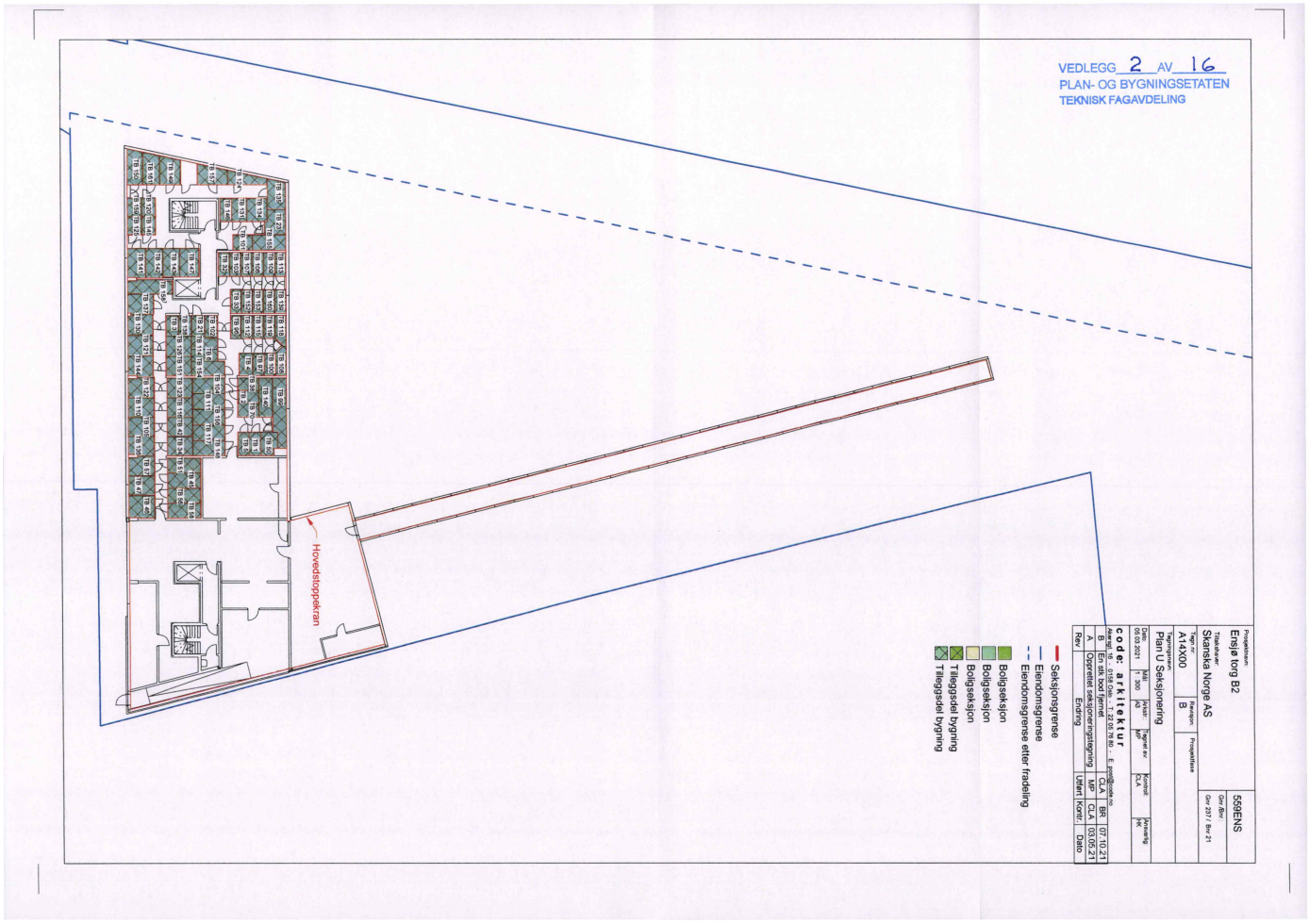
Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	A0101	B	86	BG
2	A0102	B	83	BG
3	A0103	B	83	BG
4	A0104	B	68	BG
5	A0105	B	83	BG
6	A0106	B	83	BG
7	A0107	B	63	BG
8	A0201	B	82	B
9	A0202	B	71	BG
10	A0203	B	47	BG
11	A0204	B	86	B
12	A0205	B	83	B
13	A0206	B	83	B
14	A0207	B	68	B
15	A0208	B	83	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

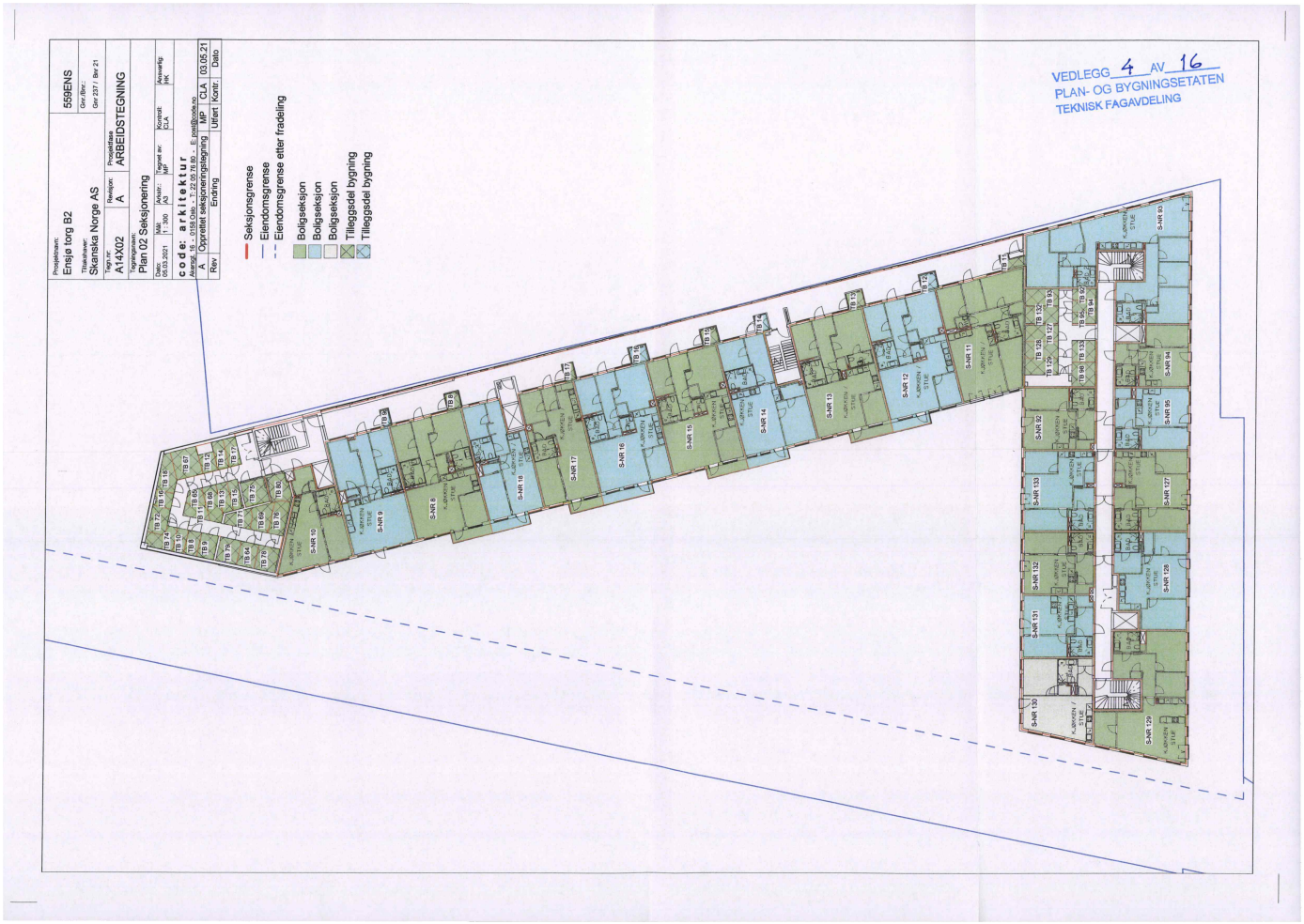
107	B0406	B	44	B
108	B0501	B	42	B
109	B0502	B	42	B
110	B0503	B	66	B
111	B0504	B	82	B
112	B0505	B	39	B
113	B0506	B	44	B
114	B0601	B	42	B
115	B0602	B	42	B
116	B0603	B	66	B
117	B0604	B	82	B
118	B0605	B	39	B
119	B0606	B	44	B
120	C0101	B	49	BG
121	C0102	B	62	BG
122	C0103	B	84	BG
123	C0104	B	52	BG
124	C0105	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


202109142-19 landmålingskart
Seksjonering
Skedsmogata 24 A-C, 237/21
22.12.2021
Målestokk 1:1000
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6643200
X 6643100
Y 599800
Y 599900
TG 123
TG 10
TG 9
TG 7
TG 1
TG 126
TG 125
TG 124
TG 123
TG 120
TG 121
TG 122
Gjøvikbanen
T-bane
Kampen barnehage
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

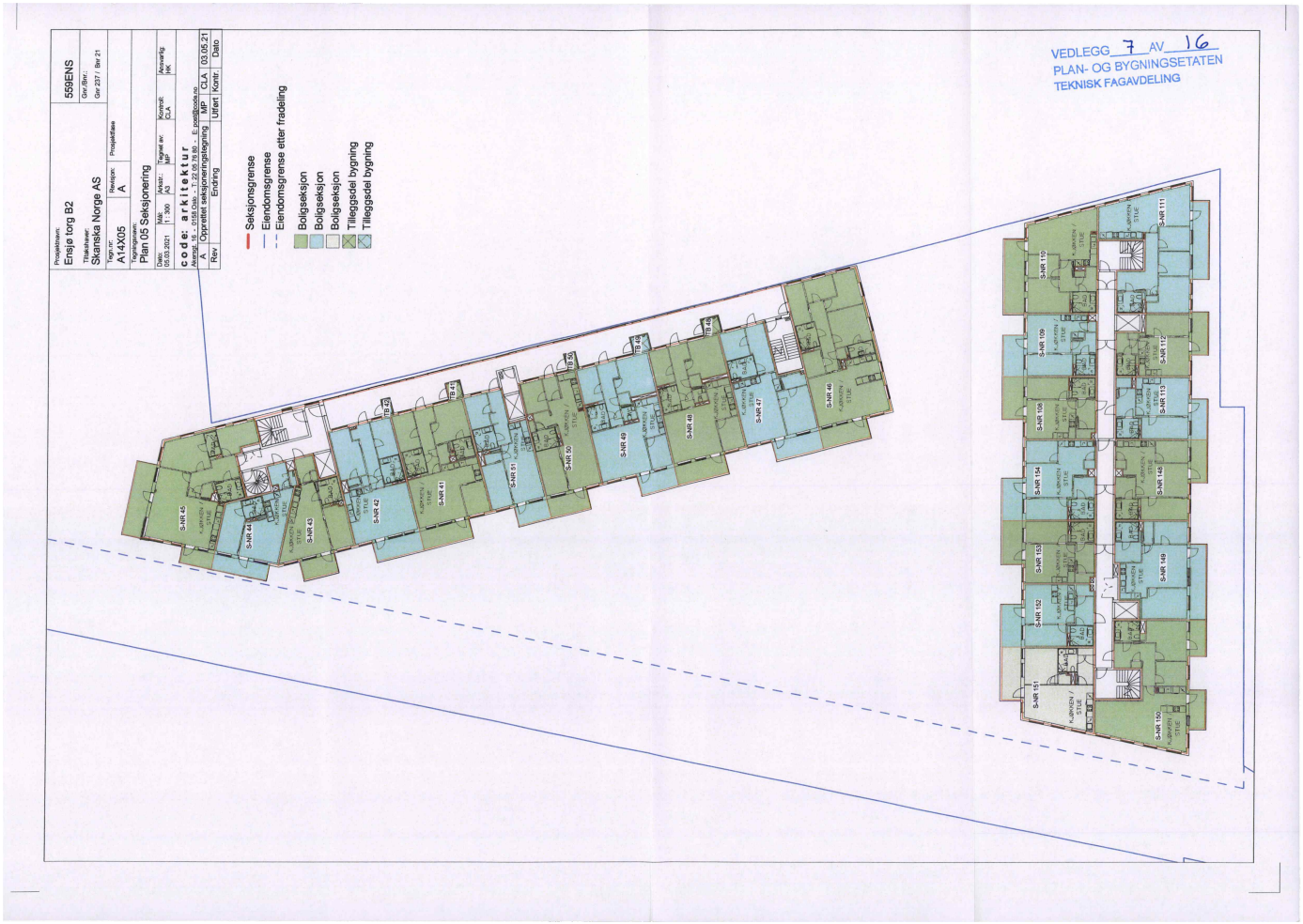

VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Hovedstoppekran
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
598ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr/Bnr:
Gnr 231 / Bnr 21
Tegn nr:
A14X00
Revisjon:
B
Prosjektfase:
Tegningsnavn:
Plan U Seksjonering
Dato:
03.05.2021
Målest:
1:300
Tegnet av:
MP
Kontrollert:
CLA
Godkjent av:
BR
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplantegning
MP
CLA
07.10.21
B
Enk.sak bod fjernet
CLA
CLA
03.05.21
code: arkitektur


VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
559ENS
Ensjø torg B2
Skanska Norge AS
A14X01
DETALJPROSJEKT
Plan 01 Seksjonering
code: arkitektur


VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning

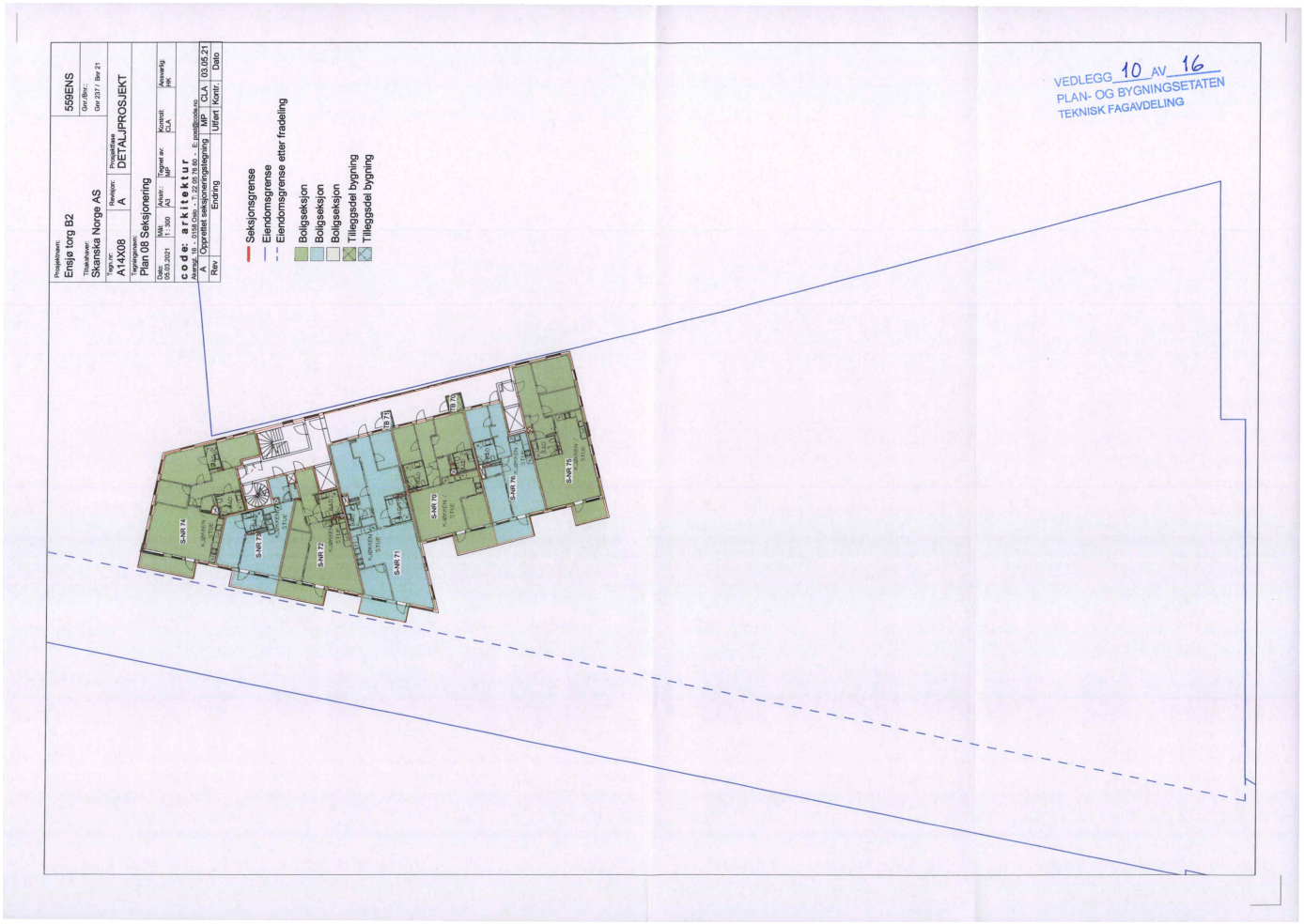

VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Engjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.: Gnr 231 / Bnr 21
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Revisjon: A
Tegningsnr.: A1-4X03
Tegningsinnhold: Plan 03 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målf.: 1 : 300
Arkstr.: A3
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Godkjent av: HK
code: arkitektur
Abelvegt. 16 - 0158 Oslo - T 22 05 76 80 - E post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato


VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr/Bnr.: Gnr 237 / Bnr 21
Type ark: A1-AA04
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Innhold: Plan 04 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målestokk: 1:300
Arkitekt: AS
Tegnet av: MP
Kontrollert: CLA
Arkivref.: HK
code: arkitektur
Arkengt. 18 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no
A Opprettet seksjoneringstegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato

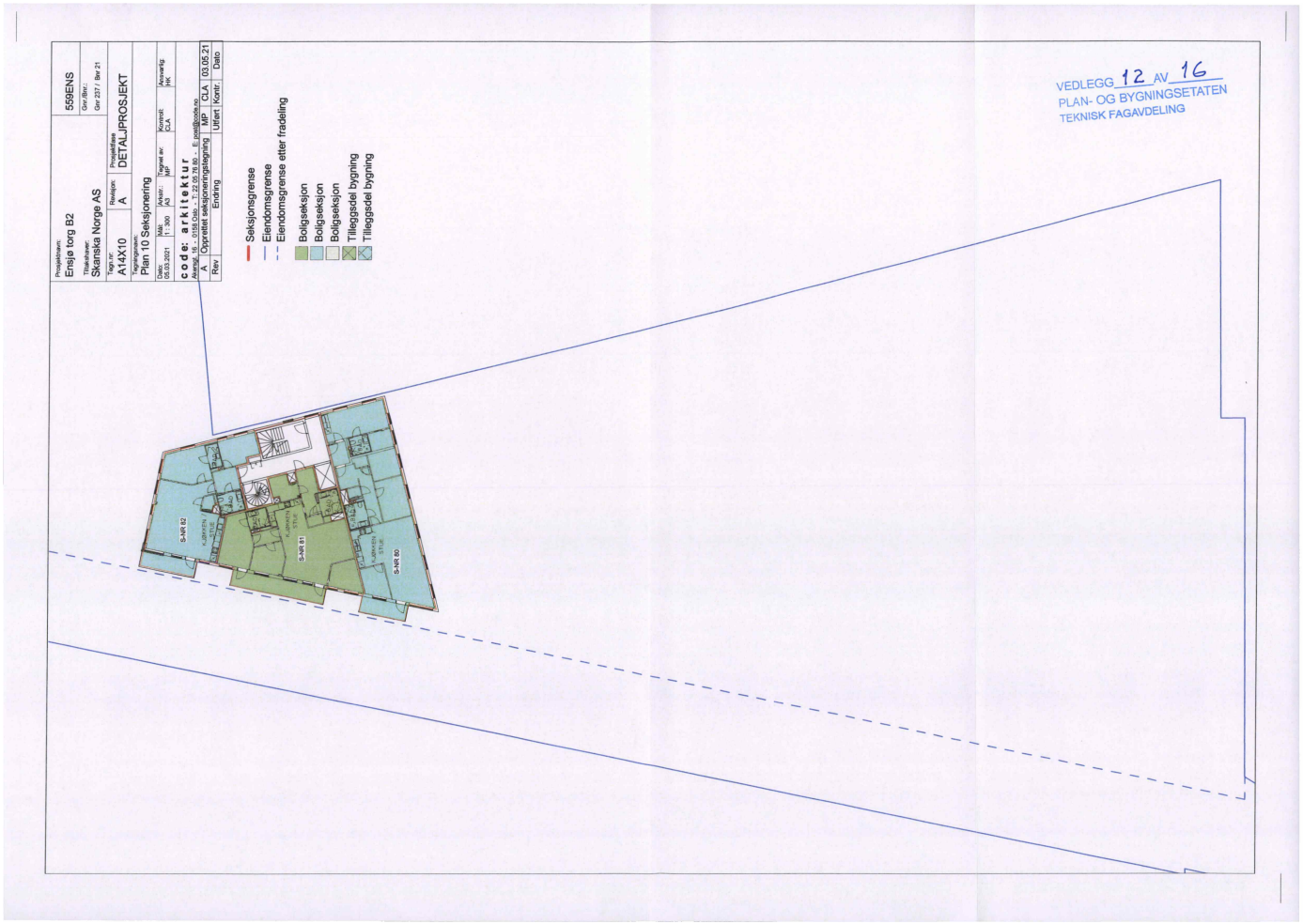

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Tegn.nr:
A14X05
Revisjon:
A
Tegningsinnhold:
Plan 05 Seksjonering
Dato:
09.03.2021
Målestokk:
1:200
Tegnet av:
MP
Kontrollert:
CLA
Kontrollert av:
CLA
Kontrollert dato:
03.05.21
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Rev
Endring
Utført
Kontr
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21

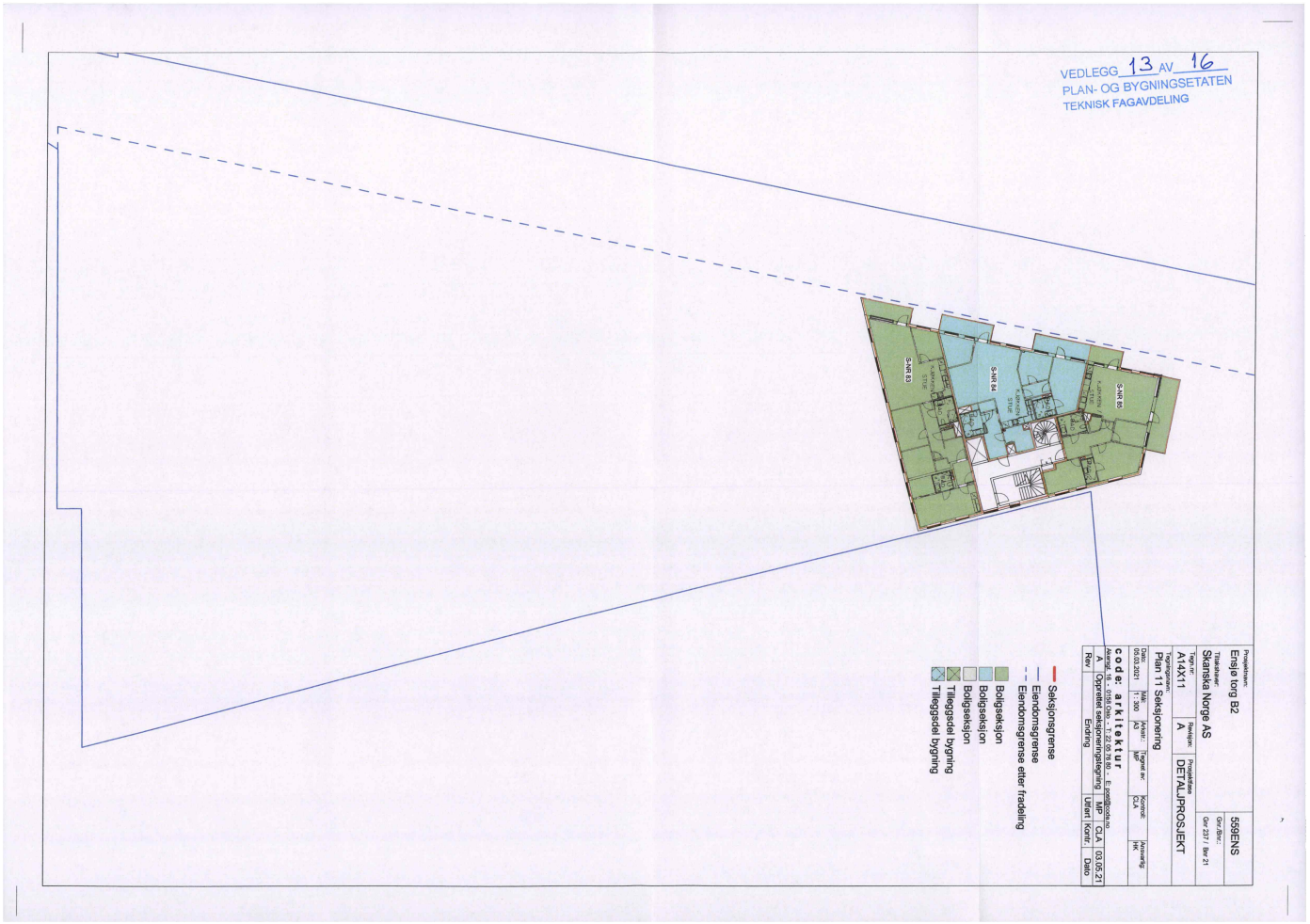

VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Tegn nr: A14X06
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Plan 06 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Mål: 1 : 300
Arkitekt: AS
Tegnet av: MP
Kontroll: CLA
Ansvarlig: HK
code: arkitektur
Adresse: Grensen 19, 0159 Oslo Tlf: 22 33 78 80 E-post: @code.no
A Oppdatert seksjoneringsmerking MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr Dato
S-NR 56
S-NR 55
S-NR 54
S-NR 53
S-NR 52
S-NR 62
S-NR 61
S-NR 60
S-NR 59
S-NR 58
S-NR 57
S-NR 116
S-NR 115
S-NR 114
S-NR 161
S-NR 160
S-NR 159
S-NR 158
S-NR 157
S-NR 117
S-NR 118
S-NR 119
S-NR 152
S-NR 156

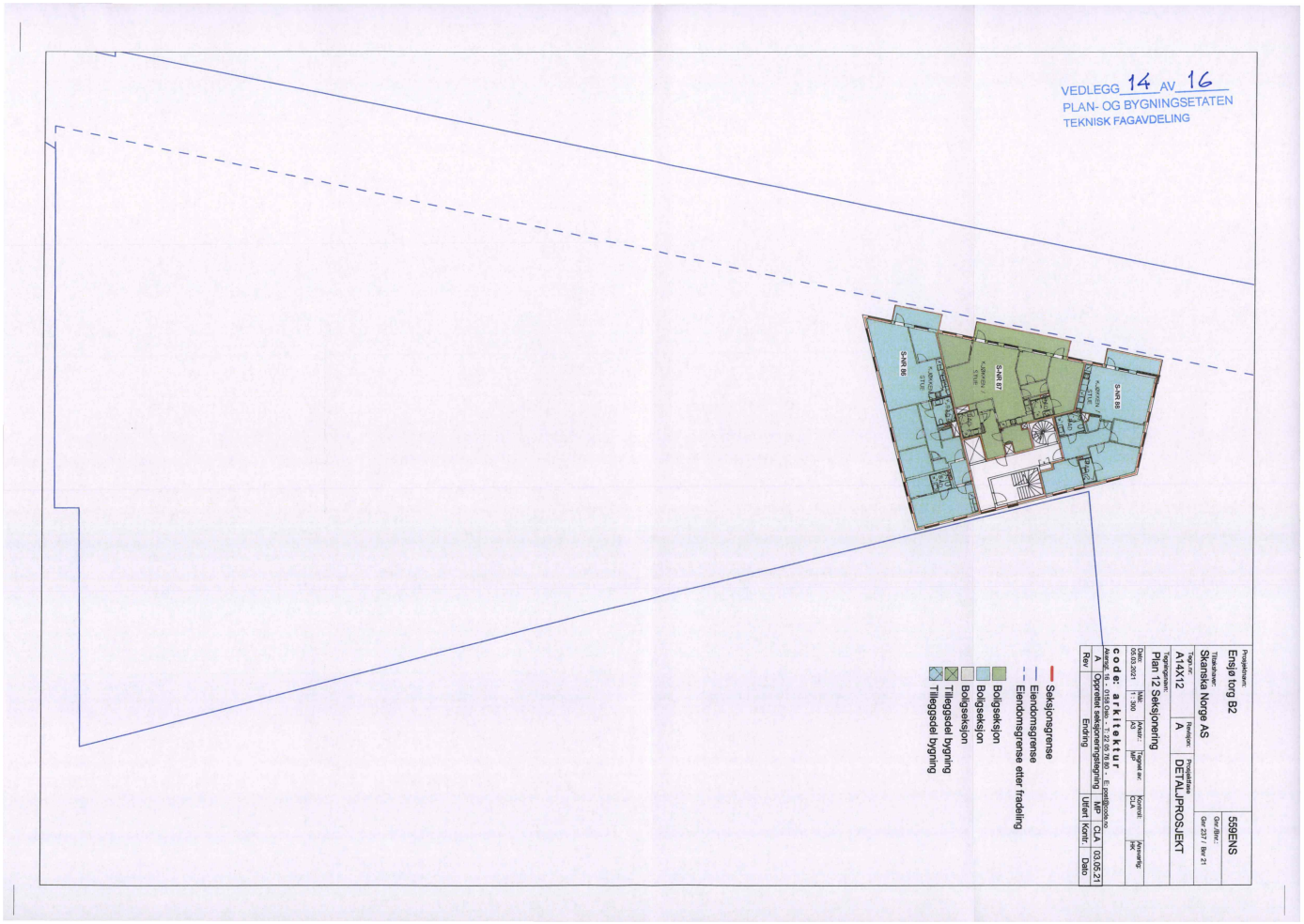

VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.: Gnr 237 / bnr 21
Tegn.nr: A14X07
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsinnhold: Plan 07 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målest.: 1 : 300
Papirstr.: A3
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Arkitekt: code: arkitektur
Akersgt. 18 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no
A Opprettet seksjoneringstegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato
S-NR 67
S-NR 66
S-NR 65
S-NR 64
S-NR 63
S-NR 62
S-NR 61
S-NR 60
S-NR 59
TB 64
TB 63
TB 62
TB 61
TB 60

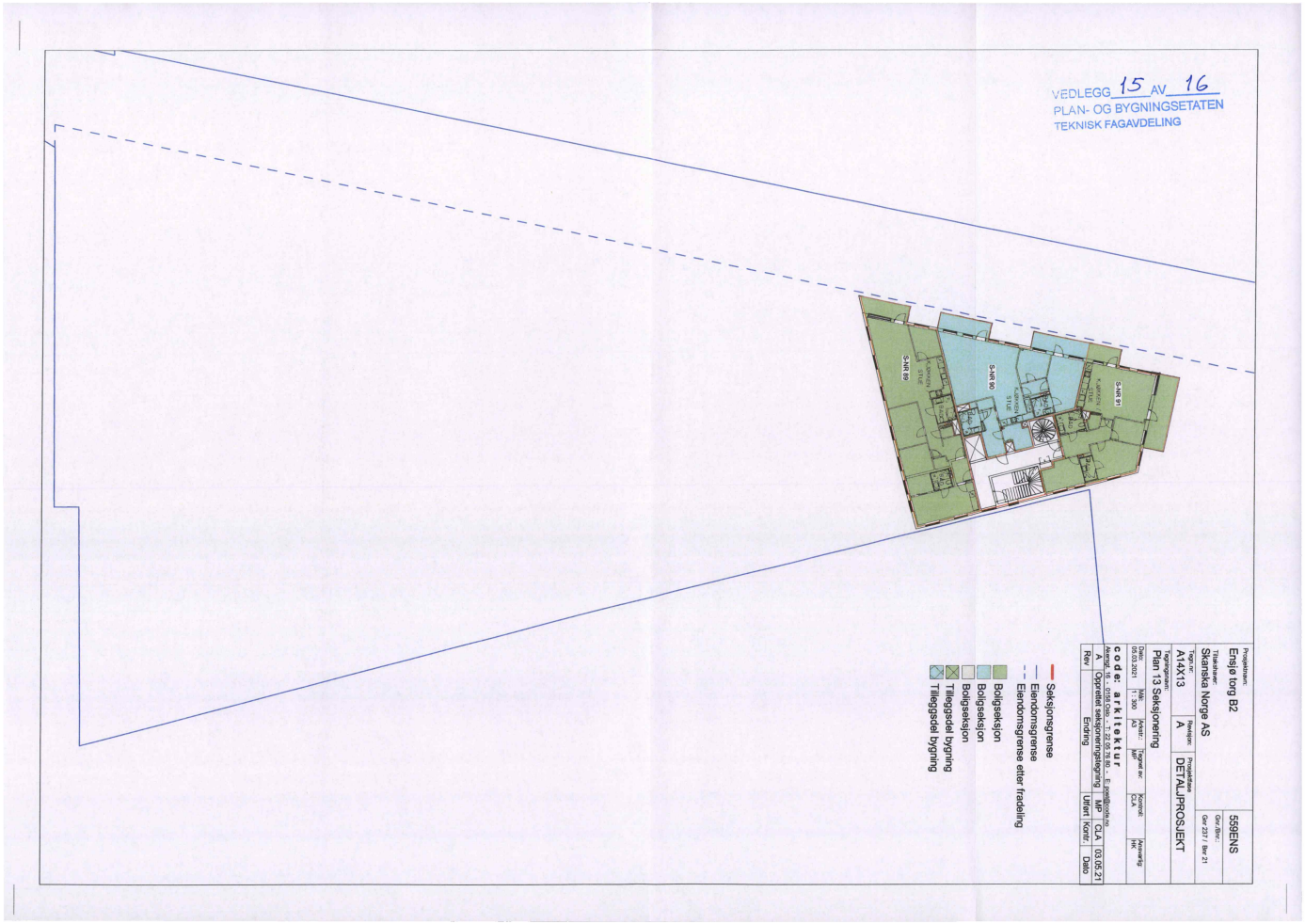

Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn nr:
A14X08
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 08 Seksjonering
Dato:
08.03.2021
Mål:
1:200
Arkitekt:
Tegnet av:
Kontroll:
Ansvarlig:
code arkitektur
Arendalsgata 16 - 0364 Oslo - T. 472 70 60 - E. post@code.no
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21
Rev.
Endring
Utført
Kontr.
Dato
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
S-NR 74
S-NR 73
S-NR 72
S-NR 71
S-NR 70
S-NR 75
S-NR 76
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

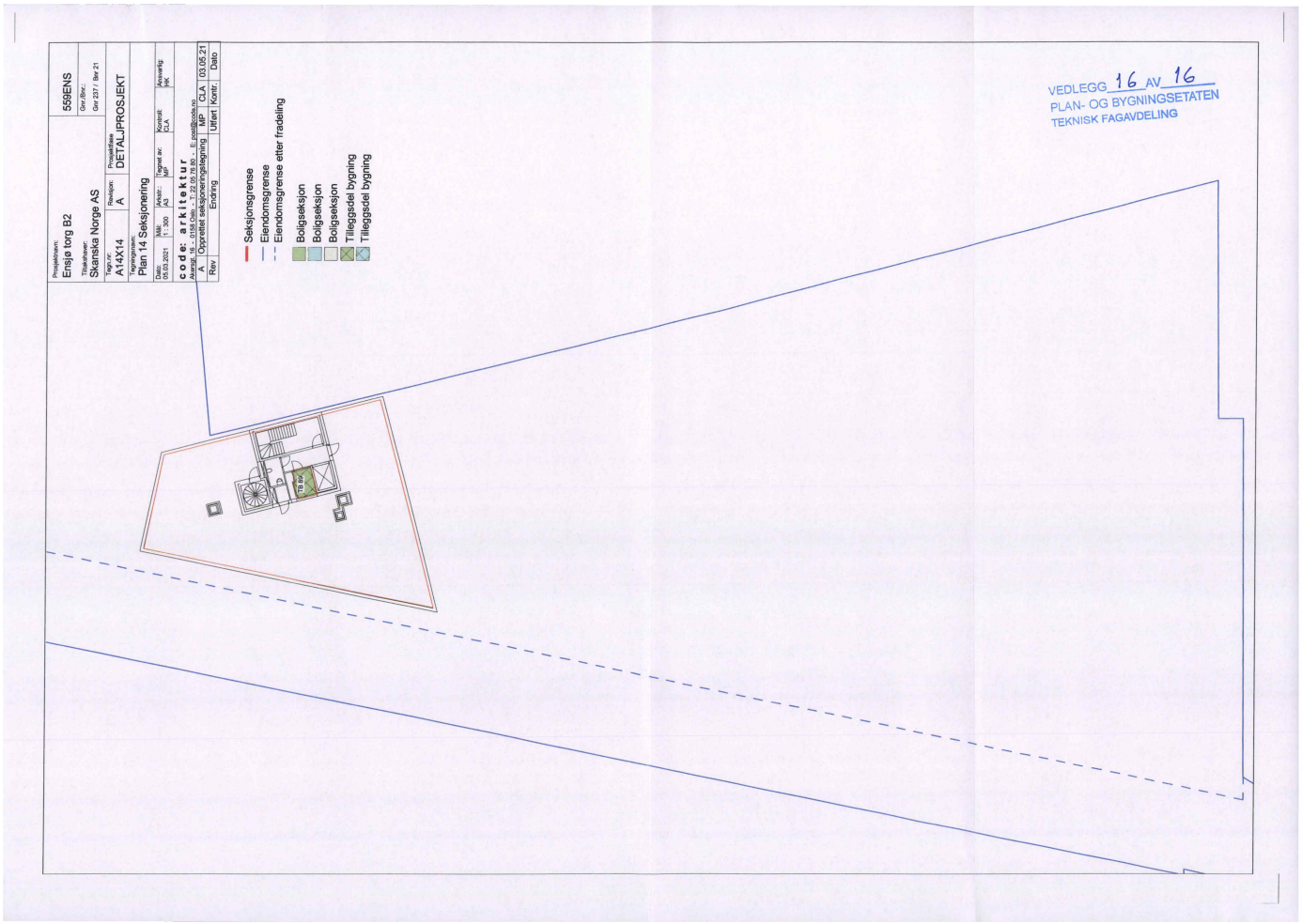

VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Prosjektfase DETALJPROSJEKT
Tegn.nr: A14X09
Revisjon: A
Tegningsinnhold: Plan 09 Seksjonering
Dato: 08.03.2021
Målest.: 1:200
Kontr.: AJ
Tegnet av: MP
Kontrollert: KAT
Godkjenning: JAK
code: arkitektur
Avenyen 16 – 1358 Oslo – T. 22 69 78 80 – E. post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato
S-NR 79
S-NR 78
S-NR 77
TB 77


VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Tegningsnavn: Plan 10 Seksjonering
DETALJPROSJEKT
code: arkitektur
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
S-NR 82
S-NR 81
S-NR 80


VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 83
S-NR 84
S-NR 85
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
559ENS
Gnr/Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X11
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 11 Seksjonering
Dato:
05.03.2021
Målestokk:
1:300
Format:
A3
Tegnet av:
MP
Kontrollert av:
CLA
Kontrollert:
Dato
Rev
Endring
Utført
Kontr.
A
Opprettet seksjoneringsteigning
MP
CLA
03.05.21
arkitektur
Adresse: St. Olavs plass 1, 0165 Oslo, Norge
E-postadresse:


VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 86
S-NR 87
S-NR 88
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr/Bnr:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X12
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 12 Seksjonering
Dato:
03.03.2021
M 1:200
Arkivref:
Tegnet av:
Kontrollert:
Godkjent av:
arkitekter
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplantegning
MP
CLA
03.05.21

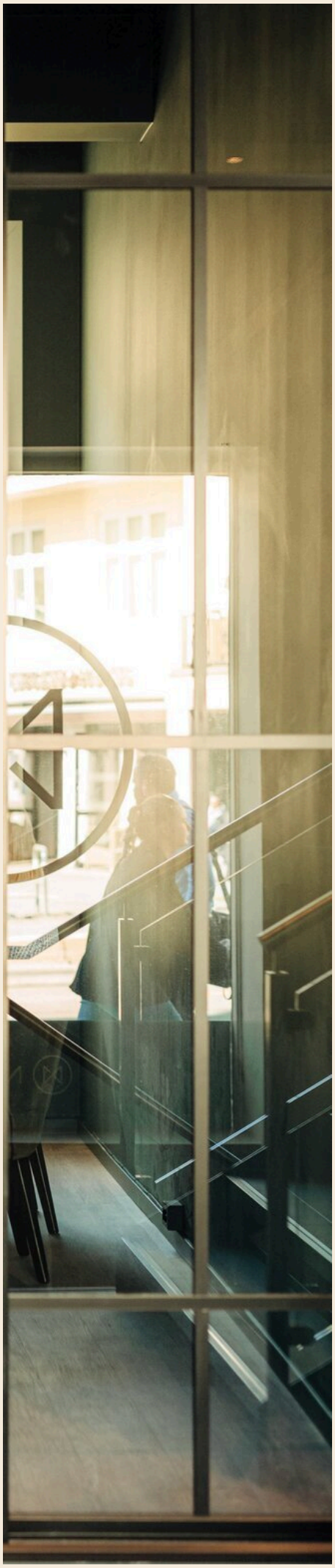

VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 89
S-NR 90
S-NR 91
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X13
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 13 Seksjonering
Dato:
03.05.2021
Målestokk:
1:200
Arkitekt:
AS
Tegnet av:
JMP
Kontrollert:
CLA
Ansvarlig:
MK
c o d e a r k i t e k t u r
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21


VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Tegn.nr:
A14X14
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 14 Seksjonering
Dato:
05.03.2021
Målest.:
1:300
Format:
A3
Tegnet av:
MP
Kontrollert av:
CLA
Godkjenning av:
MP
code: arkitektur
Arendalsgt. 16 - 0187 Oslo - T. 22 03 78 80 - E. post@code.no
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
TB Arb

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0226/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skedsmogata 24C 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 21, snr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852