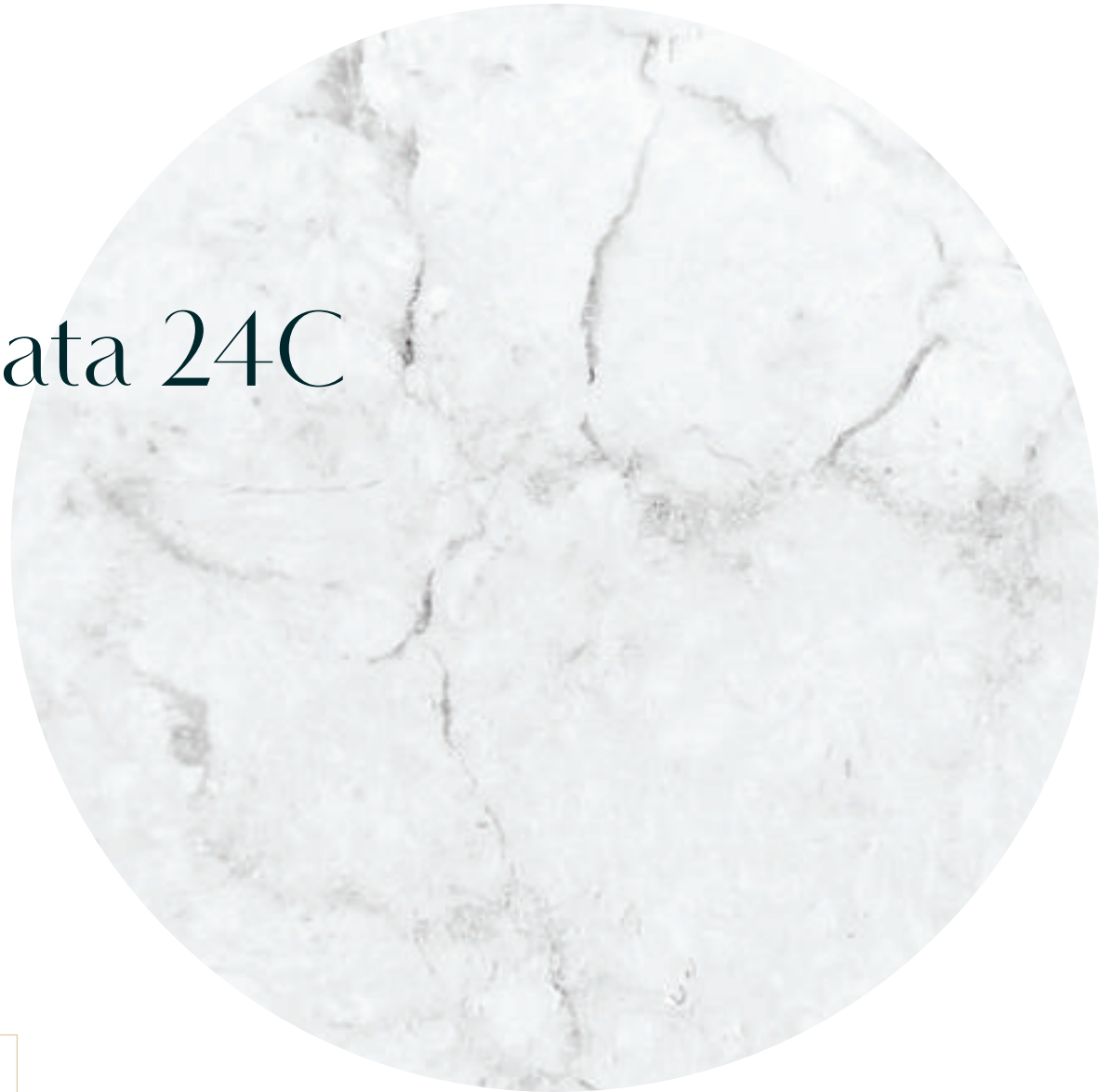


Skedsmogata 24C



Velkommen til

Skedsmogata 24C



Salgsoppgaven produsert 3. januar 2025

Ensjø

En flott, nyoppført 4-roms på Ensjø! 3 Soverom - 2 bad - Heis - Solrik balkong - Flotte fellesareal - Nærhet til "alt"!

Prisantydning	9 590 000,-
Omkostninger	251 390,-
Totalpris	9 841 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 110,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022

Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no

Megler 2	Anniken Høiby
Telefon	932 86 276
E-post	a.hoiby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Denne flotte 4-roms leiligheten befinner seg i 6. etasje som gjør den ekstra lys og luftig. Bygget ble oppført i 2022 og holder sammen med leiligheten en god standard. Det er vannbåren gulvvarme, god takhøyde, store vindusflater, balkong mot syd/vest med svært gode solforhold (sol fra ca. 10.00 til ca. 20.00). Leiligheten har en praktisk romløsning med tre gode soverom, to baderom, stue/kjøkken, bod i leilighet og en romslig entre.

Verdt å merke seg:

- Sportsbod i kjeller på 5 kvm.
- 5 felles takterrasser, forskjellige sittegrupper, toalett, beplantning mm.
- Felles samlingslokale som kan leies til etc. barnebursdag.
- Felles sykkelbod og hobbyrom.
- Nærhet til T-bane, butikker og restauranter.
- Nybygg garanti fra utbygger til 2027

Velkommen til visning!

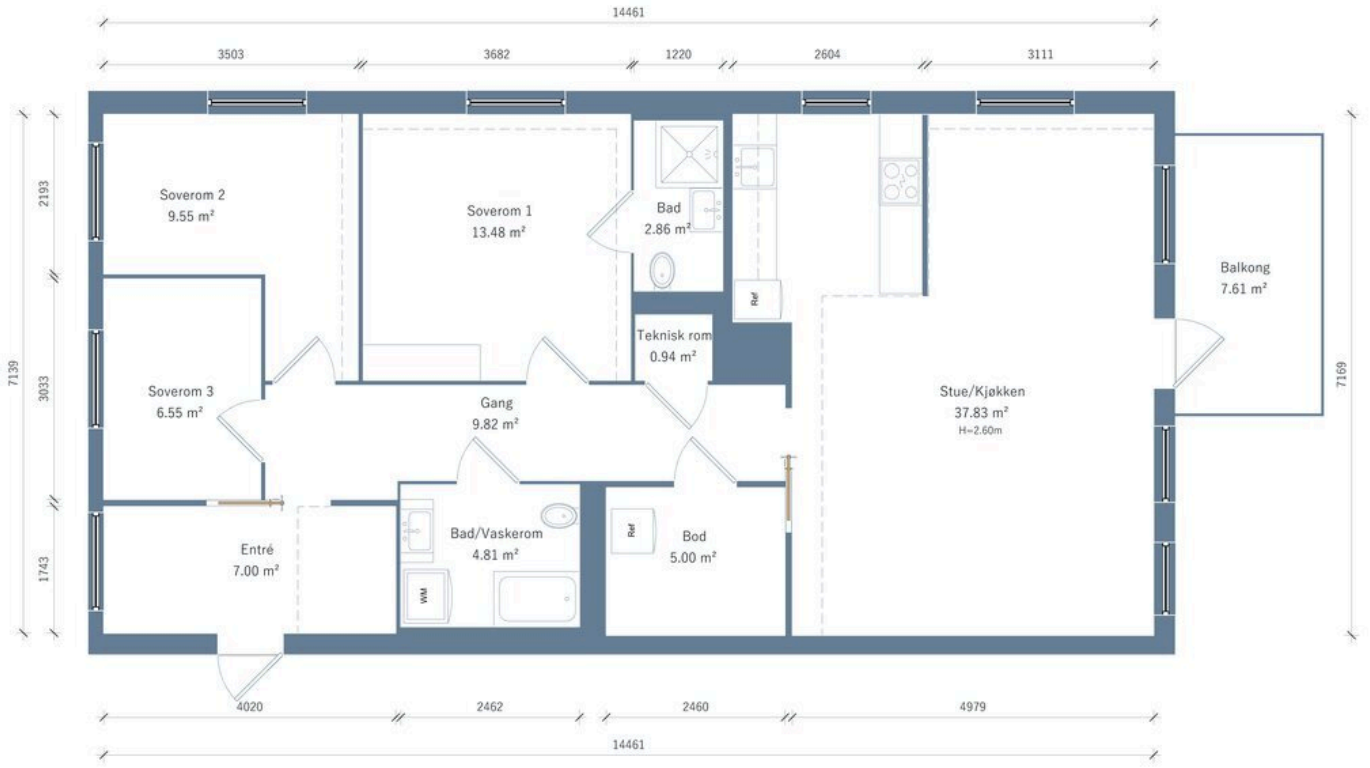
Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 8 kvm.

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



Skedsmogata 24c

6.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D




































SALVADOR DALÍ MUSEUM






KARIUS
BAKTUS


MACHT






Aesop



























Informasjon

Skedsmogata 24C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0189/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 24C, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 21, snr 57 i Oslo kommune

Selgere
Eirik Jonassen Finne
Siri Aamodt

Kjøpesum og omkostninger
9 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
239 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
240 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
251 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
9 830 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
9 841 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Innhold

6 etasje: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
Sportsbod på ca. 5m² disponeres av seksjonen.

Entré:
Luftig entré med mulighet for oppbevaring av yttertøy med mer.

Stue:
Leiligheten har en romslig stue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik balkong.

Kjøkken:
Lekker kjøkkeninnredning fra HTH plassert i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, og kombiskap.

Soverom I:
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet er det direkte adkomst til baderom.

Soverom II:
Soverom 2 egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det god plass til seng og oppbevaringsmøblement.

Soverom III:
Boligens tredje soverom er romslig med god plass til seng og tilhørende møblement. Her har du utsyn mot nærområdet fra to sider.

Baderom I:
Delikat bad fra 2022. Veggene er bestående av 20x20 cm fliser. Belysning med dimbare LED-lys. Dusjsonen er utstyrt med en fastmontert 50 cm herdet glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler.

Baderom II:
Badet/vaskerommet er fra 2022 og fremstår stilrent. Flislagte vegger og downlights i tak.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
- 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
- 2 år og 4 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
- Ja

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Oppheng av lamper i hele leiligheten og montering av spotter på kjøkken. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS, Anders Hegna elektro.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- I 2023 ble det funnet kakerlakker i noen av leilighetene i Skedsmogata 24A (Kobberpassasjen). Har blitt behandlet av Skadedyrkontroll Pelias. Ble fulgt opp av styret.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Ble observert skjeggkre i fellesarealeren i mai 2024. Har blitt behandlet av Skadedyrkontroll Pelias. Ble fulgt opp av styret.

Tilleggskommentar:
Skanska har tilbudt oss ekstra vindu for å redusere støy fra T-banen på kontor og barnerom. Vi som eier har takket nei til å få dette montert da vi ikke har opplevd T-banen som sjenerende og vi ikke ønsket et ekstra vindu på innsiden av det andre. Knirk i parkett i gangen ble utbedret av Skanska i 2024.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Taket er tekkt med papp eller folie. Bygningen er oppført bærekonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader er kledd med plater. Vinduer med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer. Enkelte vinduer har automatiske screens på utsiden, og enkelte vinduer har innvendig solskjerming. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB40). Den er utstyrt med callinganlegg til gateplan og Yale dørlåssystem. Den sørvestvendte balkongen med utsikt har betongdekke med trykkimpregnert treverk.
Rekkverket er laget av glass med aluminiumsprofiler. Balkongen er utstyrt med veggmontert belysning.

Gulvene i leiligheten har 1-stavs lys eikeparkett (Eik Nordlys, 2-fas, 145 mm). På badene er gulvene flislagte, mens det er linoleum i entreen. Veggene er slette og malte i fargene NCS 1204- G93Y og NCS 2120-Y063 (samt standard prosjekt farge. Takene varierer; på badet er det plater i taket, mens de øvrige rommene har enten pusset og malt hulldekkeelementer eller slette, malte pussede tak. Etasjeskillerne er av betong. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant. Det er malte oppganger med trapper i

betong og belegg i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Boligen har malte tredører med slette dørblad (Ease Hvit). Det er skyvedører fra entre til gang og en skyvedør med glass fra gang til kjøkken/stue. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Bad/vaskerom
Badet/vaskerommet er fra 2022 og av typen prefabrikert bad, det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer. Veggene er flislagte, og taket har malte himlingsplater. Taket er utstyrt med LEDdownlights med dimmerfunksjon. Fordelerskapet er plassert i taket. Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler. Bad/vaskerom har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket Bad/ vaskerommet har en baderomsinnredning med to skuffer i lys eik, utstyrt med trykkfunksjon, og servant fra Grohe. Det er et badekar (Modern 1200 mm) med Grohe badekarsgarnityr og en 80 cm innfellbar dusjvegg. Toalettet er vegghengt. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

Bad
Badet er fra 2022 og av typen prefabrikert bad, det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer. Veggene har 20x20 cm fliser med antrasittfarget fug, og taket er malt. Belysningen består av dimbare LED-lys. Fordelerskapet er plassert i taket. Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Gulvet i dusjsonen er nedsenket med 8 mm og belagt med 10x10 cm fliser. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badet har en baderomsinnredning med nedfelt vask og baderomsarmatur fra Grohe. Over vasken er det et speil med belysning. Dusjsonen er utstyrt med en fastmontert 50 cm herdet glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Toalettet er veggmontert. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

Kjøkken
Kjøkkenet, med åpen løsning fra HTH, har innredning med glatte fronter og LAX-skuffer med fulluttrekk og demping. Benkeplaten er en 30 mm tykk laminatplate (Surface 597) med underlimt vask fra FRANKE. Gulvet er dekket av parkett, og veggene er slette og malte. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, se ellers tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

Tekniske installasjoner
Boligen har et rør-i-rør-system fra 2022. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Enheten har sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i hovedsoverom, anlegget er nytt i 2022.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Blokken er byggemeldt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.09.2022.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående hvitevarer kan medfølge etter avtale. Må spesifiseres i bud.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Pendel på barnerom
- Pendel på hovedsoverom
- Pendel over spisebord
- Kommode på hovedsoverom

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2023 var på ca. 13 000 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 110,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, og andre driftsutgifter som trappevask, gartner, vaktmester.

Felleskostnader er justert opp 3,5% fra 01.01.2025.

Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann.

Eiendomsskatt

Kr 4 102,- pr. 01.01.2024

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 228 440,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 913 758,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Riks-TV dekkes i fellesutgifter.

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.
- Gårds- og bruksnummer: 237, 21.
- Sameiet består av 161 seksjoner, fordelt på tre bygg: Kobberpassasjen, Himmeltårnet og Glassgangen. Leiligheten ligger i Glassgangen.

Det er fine fellesarealer i sameiet, og fire takterrasser. Hvert bygg har takterrasse. Den nærmeste takterrassen ligger i 9. etasje, kun en etasje over leiligheten. Også ligger det en i 7. etasje, en i 14. etasje og en ved oppgang A/B. Takterrassene har blant annet dyrkekasser, grill og sittegrupper - og epletrær. To av de har også glasshus. Styret er ansvarlig for tildeling av dyrkekasser. Takterrassene kan by på storslått utsikt over Oslo by. Her finnes også utekjøkken som kan leies for en liten sum (pt. 35,-), og som kan bookes via et digitalt bestillingssystem. I tillegg er det et felles festlokale: Tigerlodgen, med eget kjøkken og bad. Verksted for smøring av ski og vask av sykkel, og et utendørs treningsområde.

Følg med på Vibbo for oppdateringer og nytt i sameiet.
Styret kan kontaktes på e-post: tigergarden@styrerommet.no

Se ellers årsberetning og protokoll for mer informasjon om sameiet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Det er ikke gitt opplysninger om at sameiet har tegnet sikringsordning for fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 13 016,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets resultat regnskap viser et overskudd på kr 158 899,-. Det vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5 414 382.
Andre inntekter består av innbetaling fra Skanska og utleie av utekjøkken/takterrasse.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 282 364.
Totalt sett er dette iht. budsjett. Det ble mindreforbruk på kommunale avgifter og strøm/energi, men dette gikk med til å dekke opp for merkostnader på drift- og vedlikeholdsposter. De største kostnadsdriverne innen drift- og vedlikehold er gartneravtalen med Tranby og utbedringer av dørautomatikk. Andre driftskostnader var noe høyere enn budsjettert. Der ligger blant annet avtaler om vaktmester og vask. Det ble noe høyere kostnader her en forutsatt pga. blant annet leie av container, vakthold, utstyr til dugnad, og utstyr til Tigerlosjen.

Årets resultat på kr 158 899 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 385 299.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

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. For nærmere regler om dyrehold, se sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring
IF SKADEFORSIKRING NUF
Polisenr. 5144340

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På Ensjø Torg er alt innen gåavstand. Barnehager, skoler, butikker – hvis behovet dukker opp, er det sannsynligvis i nærheten. Og ønsker du å bevege deg til andre deler av byen går det alltid en T-bane. Rutetider er unødig kunnskap, du får fire linjer i begge retninger noen få skritt fra inngangsdøren. Det er også fort gjort å få gress under føttene, både Ola Narr og Botanisk hage ligger en gåtur unna og med T-banen er du i Nord- eller Østmarka på godt under en time. Og overalt rundt deg ligger den levende, pulserende byen, med de nesten talløse tilbudene en Europeisk metropol kan by på. Du kan ta et bad på Tøyenbadet om morgenen, samme kveld kan du bli badet i neonlys på vei hjem fra din favoritt takeaway-restaurant. Og hvert skritt du tar og hvert hjørne du runder vil gi deg inntrykkene og impulsene bare et ekte bymenneske kan få oppleve.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.08.2022.

Megler har vært i kontakt med utbygger; Skanska Eiendomsutvikling, som er i prosess med innsending av søknad vedrørende ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Byggesaker i området:
Ensjøveien 13 - Fasadeendringer
Saksnummer: 202462546 - Byggesak
Mottatt sak: 03.12.2024
Status: Søknad under behandling

Skedsmogata 25 med flere - Opparbeidelse av gatetun, gangareal og torg - SG1, SG2, G3 OG ST2
Saksnummer: 202210534 - Byggesak
Mottatt sak: 08.07.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Plansaker i området:
Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.02.2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/21/57:
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

08.02.2022 - Dokumentnr: 150610 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/10872

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

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.

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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. 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.

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.
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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 117 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* pris 2024 kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** pris 2024 kr. 7 900,-
Tilrettelegging - pris 2024 kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 451,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 196 151,- 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. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. januar 2025

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2

Anniken Høiby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 93286276

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

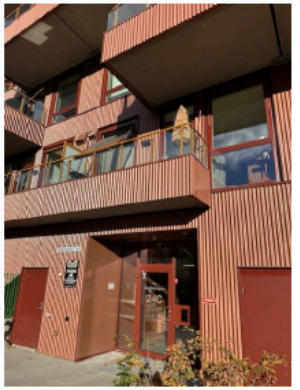
Vedlegg

Skedsmogata 24C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 21, snr. 57
Andelsnummer .

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 01.11.2024 Rapportdato: 03.01.2025 Oppdragsnr.: 22136-1193 Referansenummer: LP1456

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Mesterbrev

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En flott og nyoppført leilighet fra 2022 på Ensjø, med T-banen like utenfor inngangen, gir enkel tilgang til alt av fasiliteter. Leiligheten leveres med en sportsbod og tilgang til flere fellesrom, inkludert sykkelrom. Fra inngangspartiet tar man heisen opp til leiligheten, som inneholder entre, gang, tre soverom, bad/vaskerom, og eget bad tilknyttet master soverommet. I tillegg finnes en bod og teknisk rom. Fra gangen går man videre inn i stuen med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong. Leiligheten holder høy standard og leveres med nyboliggaranti, noe som betyr at det bare er å flytte rett inn.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekkt med papp eller folie.
Bygningen er oppført bærekonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader er kledd med plater.
Vinduer med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer. Enkelte vinduer har automatiske screens på utsiden, og enkelte vinduer har innvendig solskjerming.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB40). Den er utstyrt med calling-anlegg til gateplan og Yale dørlåssystem.
Den sørvestvendte balkongen med utsikt har betongdekke med trykkimpregnert treverk.
Rekkverket er laget av glass med aluminiumsprofiler. Balkongen er utstyrt med veggmontert belysning.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene i leiligheten har 1-stavs lys eikeparkett (Eik Nordlys, 2-fas, 145 mm). På badene er gulvene flislagte, mens det er linoleum i entreen.
Veggene er slette og malte i fargene NCS 1204-G93Y og NCS 2120-Y063 (samt standard prosjekt farge. Takene varierer; på badet er det plater i taket, mens de øvrige rommene har enten pusset og malt hulldekkeelementer eller slette, malte pussede tak.
Etasjeskillerne er av betong.
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.
Det er malte oppganger med trapper i betong og belegg i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern.
Boligen har malte tredører med slette dørblad (Ease Hvit). Det er skyvedører fra entre til gang og en skyvedør med glass fra gang til kjøkken/stue.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Badet/ vaskerommet er fra 2022 og av typen prefabrikert bad, det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer.
Veggene er flislagte, og taket har malte himlingsplater. Taket er utstyrt med LED-downlights med dimmerfunksjon. Fordelerskapet er plassert i taket.
Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler.
Bad/vaskerom har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket
Bad/ vaskerommet har en baderomsinnredning med to skuffer i lys eik, utstyrt med trykkfunksjon, og servant fra Grohe. Det er et badekar (Modern 1200 mm) med Grohe badekarsgarnityr og en 80 cm innfellbar dusjvegg.
Toalettet er vegghengt.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

Bad
Badet er fra 2022 og av typen prefabrikert bad, det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer.
Veggene har 20x20 cm fliser med antrasittfarget fug, og taket er malt. Belysningen består av dimbare LED-lys. Fordelerskapet er plassert i taket.
Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Gulvet i dusjsonen er nedsenket med 8 mm og belagt med 10x10 cm fliser.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Badet har en baderomsinnredning med nedfelt vask og baderomsarmatur fra Grohe. Over vasken er det et speil med belysning. Dusjsonen er utstyrt med en fastmontert 50 cm herdet glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler.
Toalettet er veggmontert.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet, med åpen løsning fra HTH, har innredning med glatte fronter og LAX-skuffer med fulluttrekk og demping. Benkeplaten er en 30 mm tykk laminatplate (Surface 597) med underlimt vask fra FRANKE. Gulvet er dekket av parkett, og veggene er slette og malte.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, se ellers tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et rør-i-rør-system fra 2022.
Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.
Enheten har sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i hovedsoverom, anlegget er nytt i 2022.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

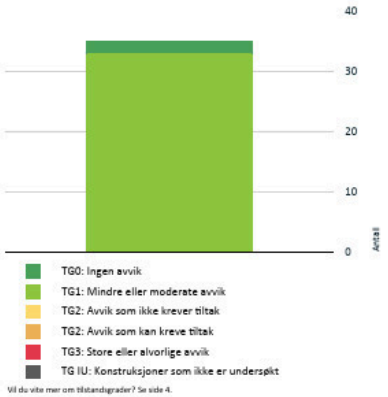
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Blokken er byggemeldt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.09.2022

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Standard

Leilighet fra 2022 med normal god standard (kun TG1- Ingen avvik). Boligen har fortsatt nyboliggaranti. Den har tre soverom, hvor ett av soverommene har tilgang til eget bad. Stuen har en åpen kjøkkenløsning. Det er parkett på alle gulv, unntatt på bad og i entré. Veggene er slette og malte, og alle overflater har svært lite slitasje. Leiligheten har en balkong med kveldssol, og det er god lagringsplass både med bod i enheten og i felles bodrom. En svært flott leilighet!

Vedlikehold
Boligen er ny fra 2022 og leveres med nyboliggaranti, som gir ekstra trygghet for kjøperen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

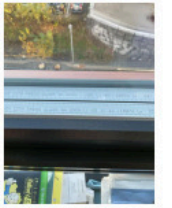
Taket er tekket med papp eller folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget, og taket er dermed ikke inspisert individuelt

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført bærekonstruksjoner i stål og betong. Utvendige fasader er kledd med plater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass og aluminiumsbelagte trekarmer. Enkelte vinduer har automatiske screens på utsiden, og enkelte vinduer har innvendig solskjerming.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB40). Den er utstyrt med calling-anlegg til gateplan og Yale dørlåssystem.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

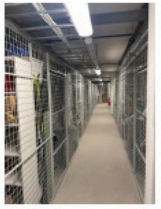
Den sørvestvendte balkongen med utsikt har betongdekke med trykkimpregnert treverk. Rekkverket er laget av glass med aluminiumsprofiler. Balkongen er utstyrt med veggmontert belysning.

Tilstandsrapport



TG 1 Bod

Sportsbodene er plassert i egne bodsoner på kjellerplan, ved inngang merket "Tigerverket". Hver sportsbod har åpne Troax-vegger som strekker seg opp til taket i front og er utstyrt med dør og hengelåsfeste for sikker oppbevaring.



TG 1 Fellesrom

I kjelleren finnes et felles sykkelrom med innendørs sykkelstativer for oppbevaring i to høyder, hver med to låsepunkter per sykkel.

Sameiet har også flere felles takterrasser. Det finnes gassgrill i alle takterrasser som har utekjøkken. Totalt kan man bruke 5 forskjellige takterrasser (14. 9. 7. 3. etasjer (i 24B og 24C og topp etasjen i 24A). På baksiden av bygget er det et sportsareal som kan brukes av beboere.

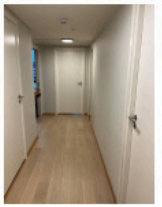


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten har 1-stavs lys eikeparkett (Eik Nordlys, 2-fas, 145 mm). På badene er gulvene flislagte, mens det er linoleum i entreen. Veggene er slette og malte i fargene NCS 1204-G93Y og NCS 2120-Y063 (samt standard prosjekt farge. Takene varierer; på badet er det plater i taket, mens de øvrige rommene har enten pusset og malt hulldekkeelementer eller slette, malte pussede tak.

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong. Høydeforskjeller i to utvalgte rom ble kontrollert med laser, men ikke alle rom er gjennomgått, så større avvik kan forekomme.

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

Kravet i henhold til NS3600 er maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 0 Radon

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

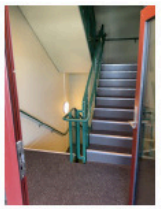
EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i betong og belegg i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte tredører med slette dørblad (Ease Hvit). Det er skyvedører fra entre til gang og en skyvedør med glass fra gang til kjøkken/stue. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2022 det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har 20x20 cm fliser med antrasittfarget fug, og taket er malt. Belysningen består av dimbare LED-lys. Fordelerskapet er plassert i taket. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene har blitt kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Gulvet i dusjsonen er nedsenket med 8 mm og belagt med 10x10 cm fliser. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn slukristens overkant.

En stikkprøvekontroll av flisene ble gjennomført for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



ETASJE > BAD

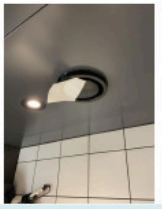
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en baderomsinnredning med nedfelt vask og baderomsarmatur fra Grohe. Over vasken er det et speil med belysning. Dusjsonen er utstyrt med en fastmontert 50 cm herdet glassvegg, regnfallsdusj og en håndholdt spyler. Toalettet er veggmontert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2022 og av typen prefabrikert bad, det finnes dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og kvitteringer.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og taket har malte himlingsplater. Taket er utstyrt med LED-downlights med dimmerfunksjon. Fordelerskapet er plassert i taket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 20x20 cm fliser og varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Gulvet i våtsonen under badekaret er nedsenket. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn slukristens overkant.

En stikkprøvekontroll av flisene ble gjennomført for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen, men det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene har blitt kontrollert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring for utført arbeid er fremlagt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

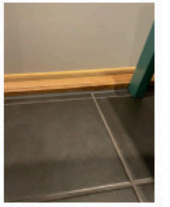
Badet har en baderomsinnredning med to skuffer i lys eik, utstyrt med trykkfunksjon, og servant fra Grohe. Det er et badekar (Modern 1200 mm) med Grohe badekarsgarnityr og en 80 cm innfellbar dusjvegg. Toalettet er vegghengt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikert baderomskabin, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget, i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdigmontert bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, med åpen løsning fra HTH, har innredning med glatte fronter og LAX-skuffer med fulluttrekk og demping. Benkeplaten er en 30 mm tykk laminatplate (Surface 597) med underlimt vask fra FRANKE. Gulvet er dekket av parkett, og veggene er slette og malte.

Hvitevarer:
Integrert komfyr fra AEG
Induksjonstopp fra AEG
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra AEG
Avtrekksvifte fra Siemens med kullfilter

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system fra 2022. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert, og ingen avvik ble funnet.



tak på bad/ vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.





TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Det er sameiets ansvar å holde dette vedlike, og videre undersøkelser er ikke gjort

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Enheten har vannbåren varme på alle felles rom samt soverom.

TG 1 Vannbåren varme

Sonestyrt vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

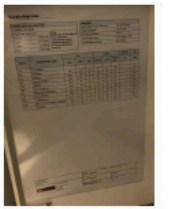
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hovedsoverom, anlegget er nytt i 2022.

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

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannvarslingssystem. Boligen er også utstyrt med sprinkleranlegg.
Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

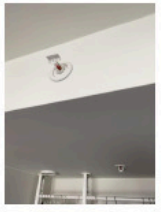
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt betongsåle- betong grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

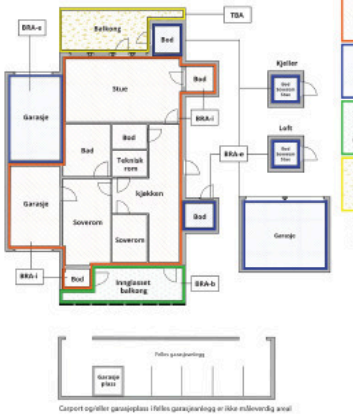
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	104			104	8
Kjellerbod		5		5	
SUM	**104**	**5**			**8**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Bad/vaskerom , Entré , Gang , Teknisk rom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Kjellerbod i felles bodkjeller er oppmålt til 5 kvm og ført opp som BRA-E.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det minste soverommet er oppmålt til 6,55 m2 (innvendig vegger) som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Blokken er byggemeldt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.09.2022

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Branncceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er ny siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og teknisk rom er regnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	21		57	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skedsmogata 24 C

Hjemmelshaver
Finne Eirik Jonassen, Aamodt Siri Marie

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
929414500		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eirik Jonassen Finne og Siri Marie Aamodt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

-

Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skedsmogata 24C ligger i det populære og sentrale området Kampen i Oslo. Dette er et veletablert nabolag kjent for sine koselige gater med sjarmerende trehus, grønne parker og et godt lokalmiljø som passer for både familier, par og eldre. I nærområdet finner du Kampen skole, som dekker 1. til 7. klasse, og Jordal ungdomsskole, som er lett tilgjengelig til fots. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Kampen barnehage og Jordet barnehage, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier. Offentlig transport er enkelt tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass bare noen minutters gange unna, og Ensjø t-banestasjon ligger også innen kort avstand, noe som gir rask tilgang til Oslo sentrum. For daglige innkjøp ligger Rema 1000 og Coop Extra i nærheten, og Tøyen Torg tilbyr et bredt utvalg av butikker, kafeer og spisesteder. I tillegg har du kort vei til rekreasjonsområder som Kampen park og Tøyenparken, hvor du finner lekeplasser, turstier og fine grøntområder for avslapping. Skedsmogata 25 B gir deg en kombinasjon av sentral beliggenhet, gode nabolagsfasiliteter og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og det er noen korttidsparkeringsplasser tilgjengelig på tomten. Boligen har enkel adkomst med både offentlig kommunikasjon og sykkel. På Ensjø stopper det fire T-banelinjer, noe som gjør det lett å komme seg til og fra eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 4327 kvm
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet
Sameiet Tigergården Boligsameie består av 161 boligseksjoner fordelt på adressene Skedsmogata 24 A-C.

Sameiet har felles sykkelverksted og takterrasser. Det finnes gassgrill i alle takterrasser som har utekjøkken. Totalt kan man bruke 5 forskjellige takterrasser (14. 9. 7. 3. etasjer (i 24B og 24C og topp etasjen i 24A). På baksiden av bygget er det et sportsareal som kan brukes av beboere.
Tinglyste forhold:
Bestemmelse om adkomstrett

Sentralt varmtvann og fyring.
Sameiet har avtale om energiavregning med Smartly AS. Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann.

Sentralt varmtvann og fyring.
Sameiet har avtale om energiavregning med Smartly AS. Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann.

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. Katter må ikke gå løs på sameiets område.

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

301/237/21/155:
Heftelser i eienomsrett:
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

08.02.2022 - Dokumentnr: 150610 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/10872
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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektro			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Gnr 237 - Bnr 21
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/LP1456

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0189/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Aamodt	Eirik Jonassen Finne

Gateadresse
Skedsmogata 24C

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 14-0189/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppheng av lamper i hele leiligheten og montering av spotter på kjøkken.
Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS, Anders Hegna elektro

Filer
Anders Hegna 5S Samsvarserklæring.pdf
Samsvar boligelektrikeren.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 14-0189/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Beskrivelse: I 2023 ble det funnet kakerlakker i noen av leilighetene i Skedsmogata 24A (Kobberpassasjen). Har blitt behandlet av Skadedyrkontroll Pellas. Ble fulgt opp av styret.

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

Beskrivelse: Ble observert skjeggkre i fellesarealeren i mai 2024. Har blitt behandlet av Skadedyrkontroll Pellas. Ble fulgt opp av styret.

Document reference: 14-0189/24

Tilleggskommentar

Skanska har tilbudt oss ekstra vindu for å redusere støy fra T-banen på kontor og barnerom. Vi som eier har takket nei til å få dette montert da vi ikke har opplevd T-banen som sjenerende og vi ikke ønsket et ekstra vindu på innsiden av det andre. Knirk i parkett i gangen ble utbedret av Skanska i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0189/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Marie Aamodt	bbb71bfecd3846e3d5b4ac9b69b85e1c4d2eec4e	05.01.2025 15:11:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Jonassen Finne	d1264b625760d04f5201a8cc708996fe26bfd3c1	05.01.2025 15:03:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0189/24

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

nets

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Anniken Høiby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.hoiby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0189/24 . Vår ref.: 2108-1-057 Dato: 13.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr:	929414500
Seksjonseier:	Aamodt, Siri Marie
Medeier:	Finne, Eirik Jonassen
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	237
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer 5144340.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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: 3 946,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 502,00	3 625,00 fra 01.01.2025
TV/bredbånd	444,00	485,00 fra 01.01.2025

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	256,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 016,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.
Styrets kontaktinfo: tigergarden@styrerommet.no
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.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

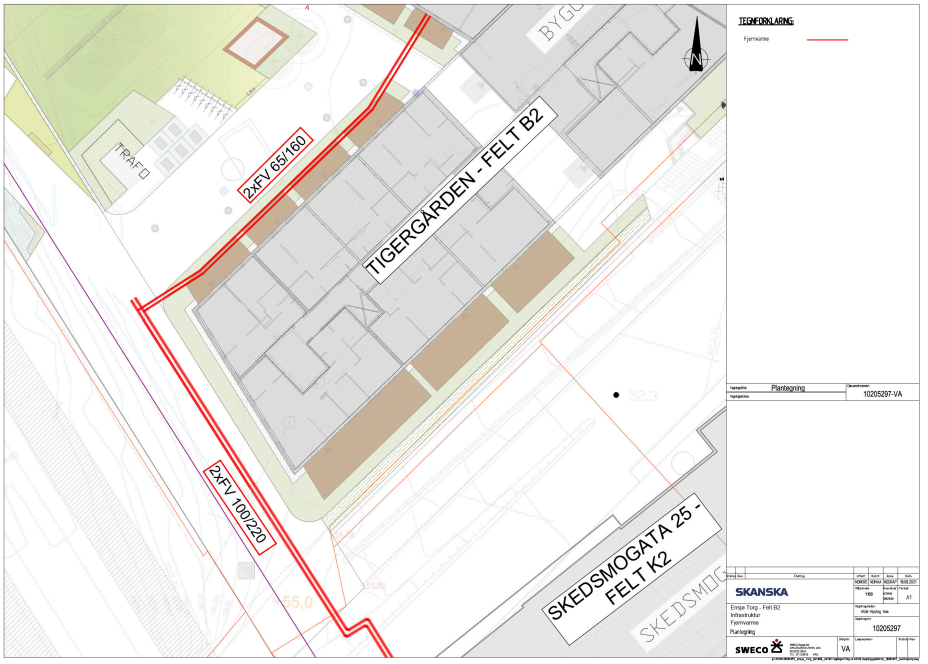
tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

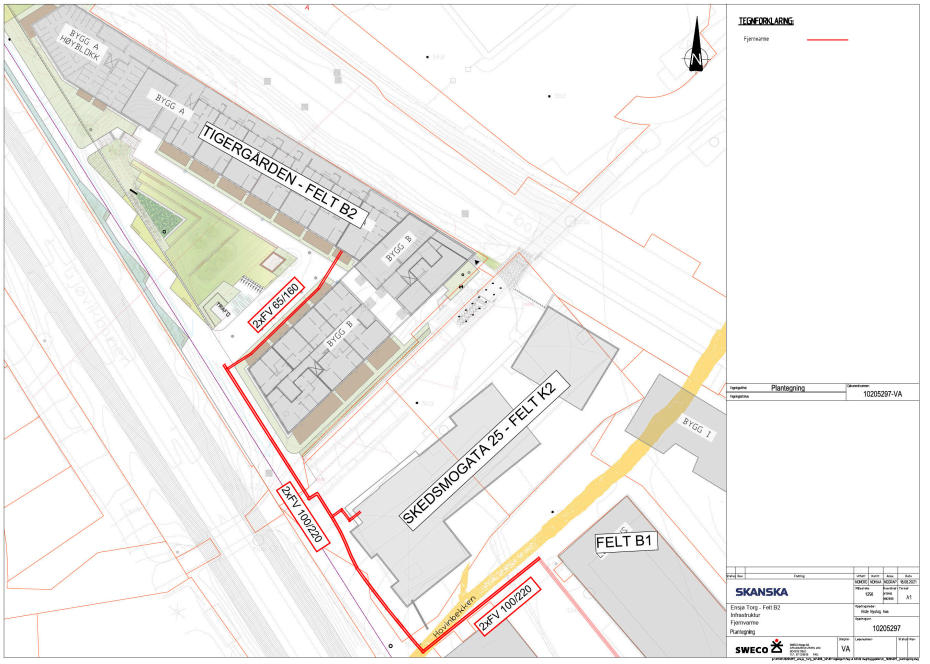
Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

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


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


TIGERGÅRDEN - FELT B2
BYGG A
BYGG B
BYGG I
TRAFO
2xFV 65/160
2xFV 100/220
SKEDSMOGATA 25 - FELT K2
FELT B1
TEGNFORKLARING:
Fjernvarme
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

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Dokn: 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

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

Skanska Eiendomsutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

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 Ulke
(Blokkbokst.):	STIG ULKE
Foretaksnr./ ~~personnr.~~:	979476256
Grunneier 2 signatur:	Helen Gåsmk
(Blokkbokst.):	HELEN GÅSMK
Foretaksnr./ ~~personnr.~~:	979476256
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

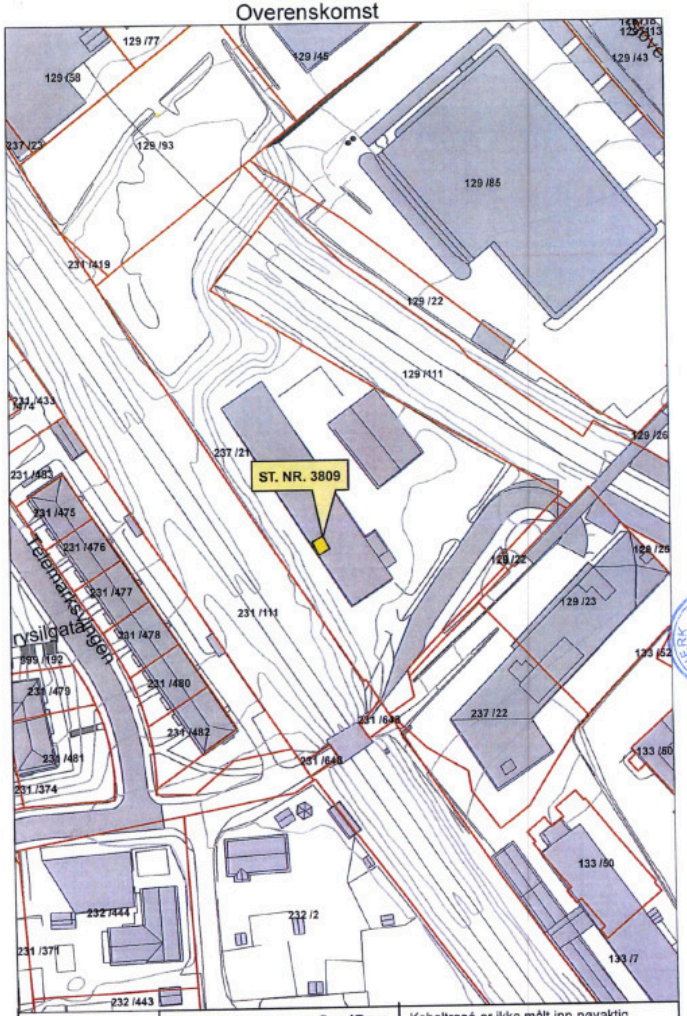
Sted:	Oslo	Dato:	22/10-2019

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

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

Overenskomst



#P514699

Reg 2019-10-24

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: 10/10 -19

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

www.kartverket.no
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

Dokn r.: 1368788 Tinglyst: 15.11.2019
STATENS KARTVERK

Bekreftet 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

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

Org.nr: 980 489 698

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:	

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

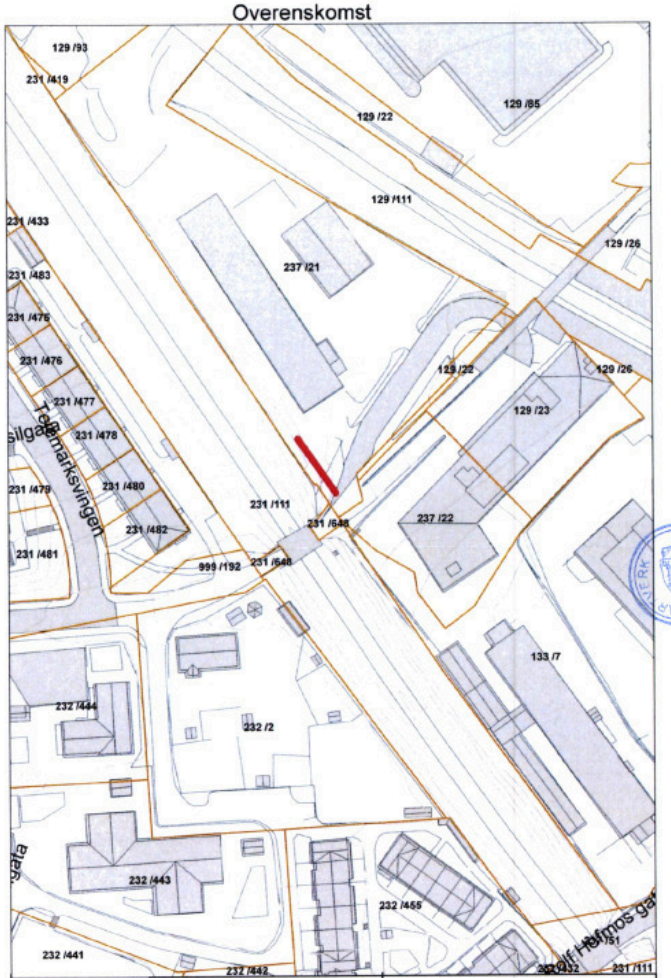
Sted:	Oslo	Dato:	29.08.2019

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	Organisasjonsnr. (9 siffer) /Fødselsdato (6 siffer)
Advokatfirmaet Schjødt AS	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.

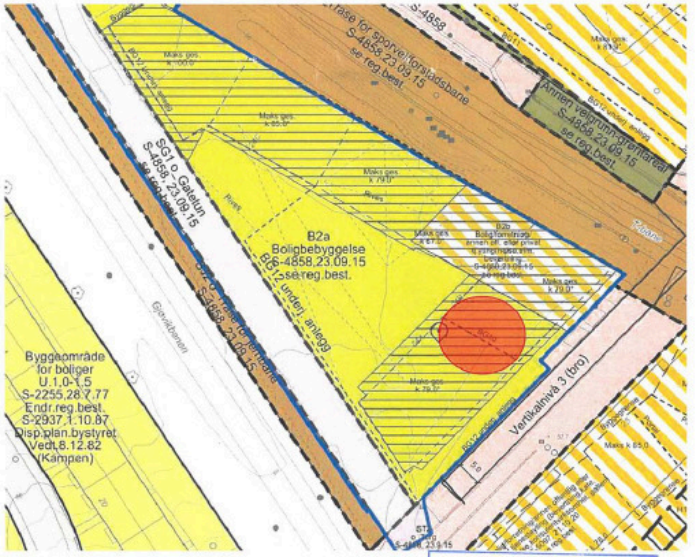
Ved et eventuelt opphør av gjeldende regulering av passasjen som allment tilgjengelig passasje, bortfaller også denne erklæring.

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

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

Signatur: .....
Navn: THOR OVE BRÆK
Sted, dato: Oslo, 28.06.21

Signatur: .....
Navn: OLAV AMDAHL
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
Side: 1 / 4

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.

BANE NOR

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 brannteknikske 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

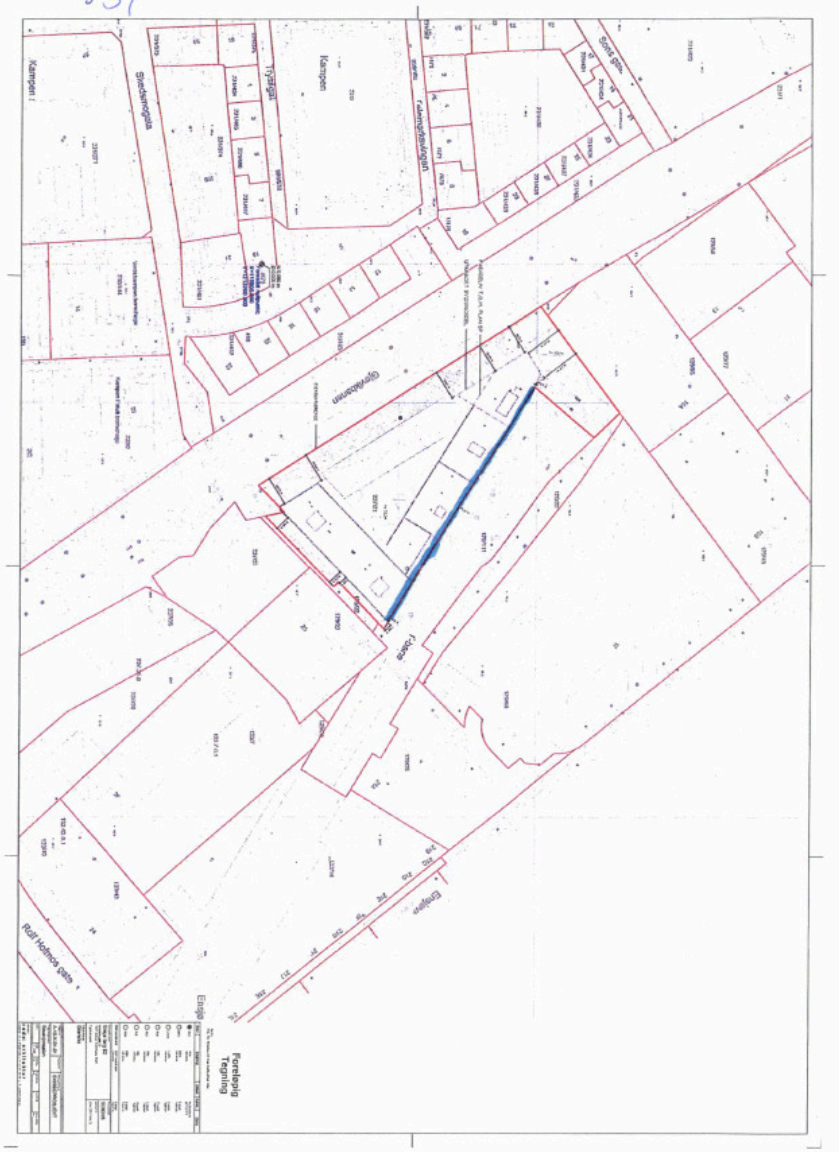
STIG URKE

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

TINGLYST
DOKUMENTNR. 21194/
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

Malene R. Lobben

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier



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.

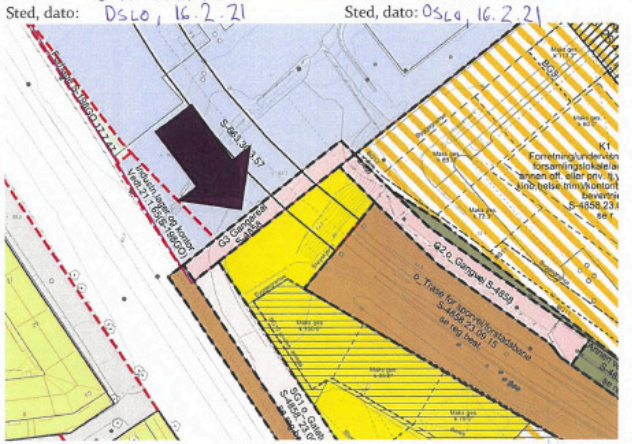
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 129 bnr. 93 og gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

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 THORBJØRN BREVIK
Sted, dato: OSLO, 16.2.21



269145

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
991618122
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: Stig Urke
Navn:
Dato: 4/9 -2019
STIG URKE

Signatur: Helen Gåsvik
Navn:
Dato: 4/9 - 2019
HELEN GÅSVIK

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
991618122
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.

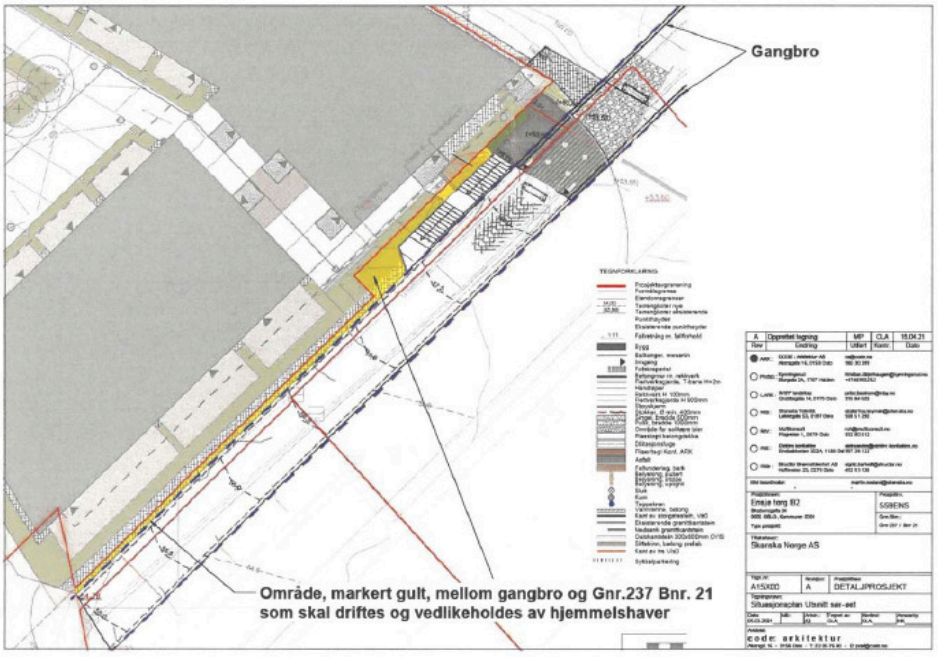
For Skanska Eiendomsutvikling AS, org. nr. 979 476 256

Signatur: Helen Gåsvik
Navn: HELEN GÅSVIK
Dato: 9.8.2021

Signatur: Thorleif Brevik
Navn: THORLEIF BREVIK
Dato: 9.8.2021

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

KARTSKISSE:


Gangbro
Område, markert gult, mellom gangbro og Gnr.237 Bnr. 21
som skal driftes og vedlikeholdes av hjemmelshaver

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.

Revidert dato: 25.04.2023
Husordensregler Tigergården boligsameie
Versjons nr: 002 Dok. Opprettet: 14.08.22

§ 3 RO

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

§ 4 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. eller takterrasser som er tilleggsdel til seksjon i 7. og 9. etg samt til seksjoner i 3. etg.
Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

- Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.
- Ikke lov å 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.

Revidert dato: 25.04.2023
Husordensregler Tigergården boligsameie
Versjons nr: 002 Dok. Opprettet: 14.08.22

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

Revidert dato: 25.04.2023

Husordensregler Tigergården boligsameie
Versjons nr: 002 Dok. Opprettet: 14.08.22

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

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

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

§ 15 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.

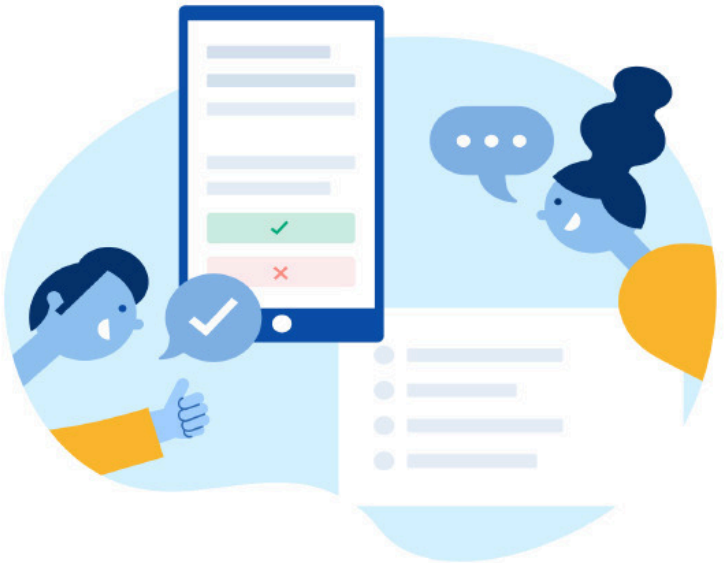
Revisjons historikk

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



Årsmøte 2024

Tigergården Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mars - 8. mars 2024

Selskapsnummer: 2108

OBOS

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 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars 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.

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. Støyskjerming fra T banen
7. Oppslagstavler
8. Bruk av Tigerverket
9. Lekeplass utenfor tigergården
10. Styret i Tigergården
11. Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)
12. Montering av avtagbar pullert
13. Solceller
14. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jøran Grønstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår **Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini**

Forslag til vedtak

Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 2108 Årsrapport 2023 oppdatert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor, satt til kr 250.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000

Sak 6

Støyskjerming fra T banen

Forslag fremmet av:
Geir Ross Børøen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skanska har registret at støydemping av flere vinduer ikke tilfredsstiller kravene. Jeg har personlig, i forbindelse med NRK utbyggingen foreslått å bygge et grønt lokk over hele T bane traséen, inklusive stasjonen. Dette er et tiltak som løser støyproblemer, skaper et grønt byrom mellom stasjonen og NRK. Vil også binde sammen vestre og østre park drag. Det bør avholdes et møte med Skanska og sporveien for å avklare problemstillinger rundt dette forslaget.

Jeg ønsker at Skanska prioriterer dette fremfor å investere i nye vinduer. Nye vinduer bør være plan Å

Styrets innstilling
Styret er positive til å kartlegge støyreduserende tiltak.

Forslag til vedtak
Sameiet ønsker et møte med Oslo Sporveier og Skanska for å drøfte muligheten for et grønt lokk over T banen og Ensjø stasjon.

Sak 7

Oppslagstavler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig vekk klistret opp lapper på vegger og vinduer ved inngangene. Dette ser ikke bra ut. Kunne det vært en ide med oppslagstavler?

F.eks. noe lignende disse:
https://www.ajprodukter.no/kontor-og-konferanse/innredningsdetaljer/informasjonstavler/oppslagstavler/oppslagstavle-med
eller

https://www.ajprodukter.no/kontor-og-konferanse/innredningsdetaljer/informasjonstavler/oppslagstavler/oppslagstavle-6584

Saken er fremmet av: Susan Stephens og Truls Rødsten

Forslag til vedtak: Styret går til innkjøp av enkle oppslagstavler til oppgangene i A, B og C

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styret går til innkjøp av enkle oppslagstavler til oppgangene i A, B og C

Sak 8

Bruk av Tigerverket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tigerverket er i lite grad i bruk, men har stort potensiale for beboerne.

Mange sameier og borettslag har felles treningsrom som kan brukes av alle. Noen sameiet på Kampen har felles snekkerverksted/verksted.

Forslag til vedtak:

Styret skal undersøke muligheter for hvordan Tigerverket kan brukes mer og bedre til fordel for beboerne, og foreslå tiltak som kan gjøres.

Forslaget er fremmet av:

Martin Ahzami Raknerud

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke muligheter for hvordan Tigerverket kan brukes mer og bedre til fordel for beboerne, og foreslå tiltak som kan gjøres.

Sak 9

Lekeplass utenfor tigergården

Forslag fremmet av:
Jenny Pham Nguyen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår familie med 3 barn ønsker gjerne en lekeplass med lekeapparater rett utenfor tigergården. Som skal være en tilgjengelig lekeplass og møteplass for barn og beboere på tigergården :) Vi syns det er trist at det er ingen lekeplass som er tilgjengelig for oss. Nå kommer det flere og flere barn på tigergården så det hadde vært veldig fint og hyggelig med en lekeplass for alle oss som bor her :) Dette kan bidra til mer lek og et møteplass for at alle skal bli bedre kjent med hverandre. Dette kan bli en koselig møtested for både for barna og oss voksne

Jeg ønsker også at økonomien og kostnaden ikke skal være det som skal stoppe å bygge en lekeplass. Klarer man å finne en rimelig lekeplass med rimelige lekeapparater så er det veldig fint Tror vi som har barn blir glade uansett om det er bare noen lekeapparater som er tilgjengelig utenfor tigergården :)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og mener en kostnadsramme på kroner 200.000 er tilstrekkelig for å få på plass en lekeplass.

Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide et forslag til lekeplass som legges fram for neste generalforsamling.

Sak 10

Styret i Tigergården

Forslag fremmet av:
Nasim Ahzami Raknerud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag er det mulig å sitte i styret til sameiet uten å bo i Tigergården. Ulempen er at styret i sameiet kan potensielt bestå av personer som ikke kjenner til daglige utfordringer, og ikke nødvendigvis klarer å sette seg inn i beboerforslag til endringer og forbedringer.

Vil understreke at dagens styre gjør en fantastisk jobb, og vedtaksforslaget er på ingen måte rettet mot nåværende styre.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men vi ser fordelen av at flest mulig av styremedlemmene bor i sameiet.
For øvrig er det nedfelt i vedtektene våre at det må være minst én representant i styret fra hvert av Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen

Forslag til vedtak

Styreleder, medlemmer og varamedlemmer av styret i sameiet må bo i Tigergården for å kunne ha verv i styret.

Sak 11

Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)

Forslag fremmet av:
Alan Linderoth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygging av levegg på egen terrasse:

- To funksjoner:

1. le

2. hindre innsyn fra en meget trafikkert bro

- Hekken vil på et eller annet tidspunkt vokse høyere enn leveggen

- Alternativet er å bygge samme veggen i flere deler med f.eks lecablokker som fundament, leveggen kan da kategoriseres som en flyttbar konstruksjon, og lovlig ihht til husreglene. Jeg tror det blir mye penere å feste veggene i plattingen

(Vedlegget er ment som en dårlig illustrasjon)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, men ønsker at styret skal komme fram til et forslag til levegg som er gjeldende for alle.

Forslag til vedtak 1
Levegg bygget på egen markterrasse er tillatt så lenge man følger reglene for Oslo kommune

Forslag til vedtak 2
Levegg på markterrasse krever søknad til styret og må bygges etter mal/plan utarbeidet av styret.

Vedlegg
2. levegg.jpg

Sak 12
Montering av avtagbar pullert

Forslag fremmet av:
Kari Cecilie Hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er forbudt for kjøretøy å kjøre inn til inngangene, C- inngangen er særlig utsatt. For å forhindre dette ble det kjøpt inn flyttbare plantekasser. Erfaringen så langt er at de som likevel ønsker å kjøre inn til inngangsdørene flytter på kassene for å gjøre nettopp det. Nå i vinter med mye snø og frost har de stått frosset fast i isen, eller tildekket av snø i stilling som gir fri innkjøringsbane for biler. I tillegg er den ene kassen kjørt på og ødelagt. Det ser ikke pent ut. Når bilene kjører inn til hovedinngangene hindrer de passasje for fotgjengere, særlig for barnevogner og syklister, og er generelt en trussel for barn. Dersom det skulle skje en reel nødsituasjon med feks. brannutrykning vil det være svært uheldig om gangveien og hovedinngangen er sperret av en lastebil/personbil.

I tillegg har lyslampen ved C- inngangen blitt kjørt ned flere ganger, det koster 6000kr hver gang den må fikses.

Foreslår å montere avtagbar pullert(er) istedenfor. De kan fjernes av en med nøkkel, og utrykningskjøretøy er utstyrt med nøkkel til å fjerne dersom det er behov for det. Her er et eks. på tilbud fra Milesec:

3 stk Rustfri pullert nr. 4074 ø89mm à kr 5.200,- = kr 15.600,- eks mva, frakt og montasje (uten kjetting).

For montasjen må vi kjerneborre ca 600mm ned i dekke før støp.

Dette kan vi utføre på timer og medgått materiell. Frakt av pullertene fra Danmark til Oslo tilkommer.

Forslag til vedtak
Styret innhenter tilbud, og sørger for montering av avtagbare pullerter, som erstatter dagens løsning med plantekasser.

Vedlegg
3. Rustfri-pullert.pdf

Sak 13
Solceller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Styret skal utrede muligheter for å montere solcelle på tak av heissjaktene eller andre steder hvor det ikke er visuelt generende, og hvorvidt det sammen med offentlig støtteordninger er et lønnsomt energibesparende tiltak for sameiets felles strømforbruk.

Saken er fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styret skal utrede muligheter for å montere solcelle på tak av heissjaktene eller andre steder hvor det ikke er visuelt generende, og hvorvidt det sammen med offentlig støtteordninger er et lønnsomt energibesparende tiltak for sameiets felles strømforbruk.

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

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.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlem velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dennis Landing
  Har vært i styret i to år, deltar aktivt for at Tigergården skal bli et bedre sted å bo. Bor med samboer, barn og en hund. Jobbet 14 år i Forsvaret og er for tiden som troppssjef i Hans Majestet Kongens Garde. Samtidig som jeg jobber studere jeg til en bachelor i økonomi og ledelse. De siste årene har jeg hatt ansvar for HMS, Brann, sikkerhet og dialogen med vaktmester fikk jeg fra 01.01.24. Ting som er viktige for meg er at folk sier ifra og kommer med forslag og innspill slik at vi kan videreutviklet borettslaget i en positiv retning og sørge for at alle beboere blir hørt og føler seg hjemme her på Ensjø.

Håper jeg kan få deres tillit til å sitte et år til i styret.

(Glassgangen)

- Withuran Wijeyaraj
  Mitt navn er Withu og jeg bor i Skedsmogata 24A.

  Jeg jobber til vanlig som sivilingeniør innenfor retningen som heter Geomatikk. Jeg fullførte utdanningen min ved NMBU i 2019.

  Jeg har også jobbet med en del frivillige organisasjoner, noe som kan nevnes er Røde Kors og Tamil Youth Organization. Jeg kjenner til organisasjonsarbeid og delegering, da jeg har fått god erfaring gjennom styrearbeid i diverse frivillige organisasjoner.

  Noe av det første ønsket mitt da jeg kom hit, var at det skulle være et ordentlig samvirkeforetak eller en borettslagforening som fungerte vel her på Tigergården. Og det er jeg glad for at eksisterer.

  Jeg er veldig opptatt av gode relasjoner, tett samarbeid og et godt miljø for både barn og voksne. Ting skal fungere, og om ikke ting funker, så må det settes inn nødvendige tiltak.

  Jeg har de siste månedene hatt ansvaret for Tigerlosjen og også fått møte mange beboerne som booker salen. Deres ønsker og behov er noe jeg verdsetter høyt - og vit at jeg vil gjøre alt i min makt for at dette tilbudet skal vedvare og bli bedre. Tigerlosjen er min lille hjertesak.

  Jeg vil også gjøre prioritere problemet rundt hærverk og tagging og verne oss Tigergården mot det.

  Takk for mine ord og jeg håper jeg får akkurat din stemme til å tre inn i styret på Tigergården

  (Kobberpassasjen)

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dennis Landing
  Har vært i styret i to år, deltar aktivt for at Tigergården skal bli et bedre sted å bo. Bor med samboer, barn og en hund. Jobbet 14 år i Forsvaret og er for tiden som troppssjef i Hans Majestet Kongens Garde. Samtidig som jeg jobber studere jeg til en bachelor i økonomi og ledelse. De siste årene har jeg hatt ansvar for HMS, Brann, sikkerhet og dialogen med vaktmester fikk jeg fra 01.01.24. Ting som er viktige for meg er at folk sier ifra og kommer med forslag og innspill slik at vi kan videreutviklet borettslaget i en positiv retning og sørge for at alle beboere blir hørt og føler seg hjemme her på Ensjø.

  Håper jeg kan få deres tillit til å sitte et år til i styret.

  (Glassgangen)
- Fabien Miard
  Jeg bor her med samboer og to barn, eier en leilighet i Glassgangen og bryr meg om at alle beboere har det bra. Nå har jeg samlet litt erfaring som varamedlem og kan tenke meg å fortsette.

  (Glassgangen)

- Henrik Bjørnskau Andersen
  En av syv styremedlemmer som var med å etablere styre i Tigergården boligsameie. Sitter i dag som nestleder i dagens styre og ønsker å fortsette med det, da jeg ser viktigheten med historikk og erfaring. Har lengre erfaring som styremedlem og har sittet som styreleder i nyetablert sameie tidligere. Dette innebærer blant annet verdifull erfaring innen reklamasjoner, anskaffelser av varer og tjenester, oppfølgning av sameiets avtaler, osv. Min motivasjon er å sikre forsvarlig drift og godt et bomiljø.

  (Glassgangen)
- Lars Jøran Kjerpeseth
  Jeg flyttet inn i november 2023, er 40 år og har en datter på 4 år som bor hos meg 50 prosent. Jeg er lege og forsker på Folkehelseinstituttet. Jeg har styreerfaring fra jobb, barnehage og tidligere sameie.

  (Kobberpassasjen)
- Maria Hyttel Storrusten
  Først og fremmest fordi jeg er veldig engasjert for å bidra positivt til å bo i Tigergården. Jeg mener også jeg har mange erfaringer og personlige egenskaper som kan være relevante for å bidra til styrets arbeide såsom gode evner til kommunikasjon og skape sosiale relasjoner til andre, initiativrig, prosjektledelse og budgeterfaring samt fleksibilitet og samarbejdsevne.

  (Glassgangen)
- Mathilde N Bjørnset
  Etter å ha sittet i styret i to år, har jeg lyst til å fortsette å jobbe for at Tigergården er et hyggelig sted å bo for store og små. En viktig del av dette tror jeg er å skape felles møteplasser: St.hans-feiring på taket, høstmarked i bakgården og leking i Losjen er noe jeg ønsker å jobbe videre med. I tillegg jobber jeg for å få til et plantekassekurs slik at vi alle kan lære mer om urbant landbruk.

  (Kobberpassasjen)
- Mona Hovland Jakobsen
  Jeg er engasjert, liker å få ting gjort ganske raskt og vil gjøre Tigergården til et enda bedre sted å bo:)

  (Bor i Glassgangen)
- Morten Ruud
  Jeg er 48 år, bor med min samboer og mops i Himmeltårnet. Til daglig jobber jeg som produktansvarlig i et sikkerhetsselskap i Oslo.

  Jeg har erfaring fra styrearbeid fra tidligere (borettslag og bedrift). Min motivasjon for å være med i styret er hovedsaklig for å bidra til et godt, trygt og trivelig bomiljø hos oss på Kampen/Ensjø.

  (Himmeltårnet)
- Withuran Wijeyaraj
  Mitt navn er Withu og jeg bor i Skedsmogata 24A.

  Jeg jobber til vanlig som sivilingeniør innenfor retningen som heter Geomatikk. Jeg fullførte utdanningen min ved NMBU i 2019.

  Jeg har også jobbet med en del frivillige organisasjoner, noe som kan nevnes er Røde Kors og Tamil Youth Organization. Jeg kjenner til organisasjonsarbeid og delegering, da jeg har fått god erfaring gjennom styrearbeid i diverse frivillige organisasjoner.

Noe av det første ønsket mitt da jeg kom hit, var at det skulle være et ordentlig samvirkeforetak eller en borettslagforening som fungerte vel her på Tigergården. Og det er jeg glad for at eksisterer.

Jeg er veldig opptatt av gode relasjoner, tett samarbeid og et godt miljø for både barn og voksne. Ting skal fungere, og om ikke ting funker, så må det settes inn nødvendige tiltak.

Jeg har de siste månedene hatt ansvaret for Tigerlosjen og også fått møte mange beboerne som booker salen. Deres ønsker og behov er noe jeg verdsetter høyt - og vit at jeg vil gjøre alt i min makt for at dette tilbudet skal vedvare og bli bedre. Tigerlosjen er min lille hjertesak.

Jeg vil også gjøre prioritere problemet rundt hærverk og tagging og verne oss Tigergården mot det.

Takk for mine ord og jeg håper jeg får akkurat din stemme til å tre inn i styret på Tigergården

(Kobberpassasjen)

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Jøran Kjerpeseth
  Jeg flyttet inn i november 2023, er 40 år og har en datter på 4 år som bor hos meg 50 prosent. Jeg er lege og forsker på Folkehelseinstituttet. Jeg har styreerfaring fra jobb, barnehage og tidligere sameie.

  (Kobberpassasjen)
- Maria Hyttel Storrusten
  Først og fremmest fordi jeg er veldig engasjert for å bidra positivt til å bo i Tigergården. Jeg mener også jeg har mange erfaringer og personlige egenskaper som kan være relevante for å bidra til styrets arbeide såsom gode evner til kommunikasjon og skape sosiale relasjoner til andre, initiativrig, projektledelse og budgeterfaring samt fleksibilitet og samarbejdsevne.

  (Glassgangen)
- Withuran Wijeyaraj
  Mitt navn er Withu og jeg bor i Skedsmogata 24A.

  Jeg jobber til vanlig som sivilingeniør innenfor retningen som heter Geomatikk. Jeg fullførte utdanningen min ved NMBU i 2019.

  Jeg har også jobbet med en del frivillige organisasjoner, noe som kan nevnes er Røde Kors og Tamil Youth Organization. Jeg kjenner til organisasjonsarbeid og delegering, da jeg har fått god erfaring gjennom styrearbeid i diverse frivillige organisasjoner.

  Noe av det første ønsket mitt da jeg kom hit, var at det skulle være et ordentlig samvirkeforetak eller en borettslagforening som fungerte vel her på Tigergården. Og det er jeg glad for at eksisterer.

  Jeg er veldig opptatt av gode relasjoner, tett samarbeid og et godt miljø for både barn og voksne. Ting skal fungere, og om ikke ting funker, så må det settes inn nødvendige tiltak.

  Jeg har de siste månedene hatt ansvaret for Tigerlosjen og også fått møte mange beboerne som booker salen.

Deres ønsker og behov er noe jeg verdsetter høyt - og vit at jeg vil gjøre alt i min makt for at dette tilbudet skal vedvare og bli bedre. Tigerlosjen er min lille hjertesak.

Jeg vil også gjøre prioritere problemet rundt hærverk og tagging og verne oss Tigergården mot det.

Takk for mine ord og jeg håper jeg får akkurat din stemme til å tre inn i styret på Tigergården

(Kobberpassasjen)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Skedsmogata 24 C
Nestleder	Henrik Bjørnskau Andresen	Skedsmogata 24 C
Styremedlem	Mathilde N Bjørnset	Skedsmogata 24 B
Styremedlem	Kari Cecilie Hagen	Skedsmogata 24 C
Varamedlem	Dennis Landing	Skedsmogata 24 C
Varamedlem	Fabien Miard	Skedsmogata 24 C

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.
Styrets e-postadresse er: tigergarden@styrerommet.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. Du kan også sende meldinger til styret på vibbo.

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

Gårdsnummer 237 og bruksnummer 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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i 2023. Dette er noen av de sakene vi har arbeidet med:

- Oppfølging vedtak fra årsmøte 2023: Installert kameraovervåkning i sameiet
- Oppfølging vedtak fra årsmøtet 2023: Kartlagt muligheter for markiseløsning
- Oppfølging vedtak fra årsmøtet 2023: Montert askebegre strategisk unna luftinntak på takterrasser
- Oppfølging vedtak fra årsmøtet 2023: Oppdatert husordensreglene angående brannsikkerhet.
- Inngått avtale om å bytte parkeringssystem. ANPR blir innført våren 2024.
- Utvidet vaktmesteravtalen med en ekstra time i uka.
- Utvidet renholdsavtalen til å omfatte vask av Tigerlosjen månedlig.
- Utarbeidet uttalelse fra sameiet til planer for NRK-tomta
- Gardiner til Tigerlosjen
- Sykkelstativ til Tigerverket
- Inngått ny serviceavtale for lås, beslag og døautomatikk
- Byttet forsikringsselskap fra Tryg til If
- Inngått avtale med Coor på levering av vintertjenester.
- Etablert sperre for innkjørsel med plantekasser.
- Arrangert en vårdugnad
- Arrangert felles St. Hans-feiring på taket
- Arrangert et bakgårdsmarked med høstfest.
- Arrangert lekedager for barn i Tigerlosjen.
- Sikkerhet: Montert lås på takterrassedør i 14. etasje og bestilt samme løsning til resten av takterrassene. Skanska tar halve regningen.
- Sikkerhet: Montert lås på dør mellom sykkelgarasjer i kjeller i Kobberpassasjen.
- Gjennomført ettårsbefaringer på fellesarealer.
- Fulgt opp til sammen 65 reklamasjoner hos Skanska
- Diverse møter med Skanska angående tiltak støy fra t-bane.
- Politianmeldt fire tilfeller av innbrudd og hærverk
- Fulgt opp diverse serviceavtaler.
- Deltatt i samarbeidsmøter med andre sameier på Ensjø Torg.
- Organisert bekjempelse av kakerlakk-utbrudd i Kobberpassasjen.
- Kartlegging av høyt forbruk av fjernvarme på fellesarealer.
- Svart ut 750 henvendelser fra beboere på Vibbo. I tillegg kommer henvendelser på epost og telefoner.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5 414 382.
Andre inntekter består av innbetaling fra Skanska og utleie av utekjøkken/takterrasse.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 282 364.
Totalt sett er dette iht. budsjett. Det ble mindreforbruk på kommunale avgifter og strøm/energi, men dette gikk med til å dekke opp for merkostnader på drift- og vedlikeholdsposter. De største kostnadsdriverne innen drift- og vedlikehold er gartneravtalen med Tranby og utbedringer av dørautomatikk.

Andre driftskostnader var noe høyere enn budsjettert. Der ligger blant annet avtaler om vaktmester og vask. Det ble noe høyere kostnader her en forutsatt pga. blant annet leie av container, vakthold, utstyr til dugnad, og utstyr til Tigerlosjen.

Resultat
Årets resultat på kr 158 899 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 385 299.

Kortsiktig gjeld består av fakturaer fra leverandører som gjelder regnskapsåret 2023, men som ikke forfaller før i 2024. I tillegg kommer forskuddsbetalinger fra eiere som gjelder felleskostnader i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det er lagt til grunnen generell prisvekst på 4 %, foruten avtalte prisøkninger på inngåtte avtaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser, og faktureres hver enkelt seksjonseier direkte.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Det er satt av buffer på til sammen ca. 110 000kr på følgende poster:

- drift og vedlikehold av bygninger - 50 000kr til dørautomatikk
- VVS - 10 000kr i buffer til evt. uttrykning
- elektro - 30 000kr til utbedring ved feil og mangler på anlegg
- Heiser - buffer 20 000kr til uttrykning

Det er også satt av midler til ekstern vurdering av støy/vibrasjoner.

Avtale med vaktmester er lagt inn en time ekstra i uka, og vaskeavtale er lagt inn med kjente forhold som vindusvask og vask av Tigerlosjen. Det er budsjettert med vask av belegg i glassgangen og vask av vinduer to ganger årlig.

Nytt av året er helårseffekt av kameraovervåkning på 70 000kr, og det er satt av midler til etablering av vannmåler på hovedinntaket. Det vil kunne redusere kostnader til vann- og avløp i årene som kommer.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men det er likevel en reduksjon i budsjettet på 200 000kr fra 2023. 2023 var vårt første fulle driftsår, og vi har lagt erfaringstall til grunn for budsjett 2024. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt at vi byttet forsikringsselskap fra Tryg til If. Dette medførte en noe bedre premie, men noe høyere egenandel.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Forslaget gir en underdekning på 320 000kr som tilsvarer 6 %. Underskuddet er besluttet å dekkes inn fra oppsparte midler på sparekonto slik at felleskostnadene ikke øker i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,

Penneo Dokumentnøkkel: EU6YQ-ACEVL-3BLM4-6PXEZ-DLAGF-COTE

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: EU6YQ-ACEVL-3BLM4-6PXEZ-DLAGF-COTE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 293 584	2 500 387	5 294 000	5 294 000
Andre inntekter	3	120 798	5 535	21 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 414 382**	**2 505 922**	**5 315 000**	**5 319 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 510	-15 442	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-198 640	-76 050	-195 000	-209 000
Konsulenthonorar	7	-14 859	-660	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 211 022	-400 707	-980 000	-1 295 000
Forsikringer		-343 579	-193 466	-348 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-1 600 520	-209 595	-1 798 000	-1 881 000
Energi/fyring		-208 616	-64 806	-400 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-869 431	-206 569	-858 000	-858 000
Andre driftskostnader	10	-531 937	-112 863	-416 000	-531 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 282 364**	**-1 280 157**	**-5 315 000**	**-5 639 000**
DRIFTSRESULTAT		**132 018**	**1 225 765**	**0**	**-320 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 881	1 856	0	0
Finanskostnader		0	-1 221	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**26 881**	**635**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**158 899**	**1 226 400**	**0**	**-320 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 899	122 640		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 091	23 596
Kundefordringer		0	1 328
Forskuddsbetalte kostnader		130 907	171 507
Andre kortsiktige fordringer	12	1 414	0
Driftskonto OBOS-banken		490 296	1 493 851
Sparekonto OBOS-banken		1 020 542	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 649 250**	**1 690 281**
SUM EIENDELER		**1 649 250**	**1 690 281**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 385 299	1 226 400
SUM EGENKAPITAL		**1 385 299**	**1 226 400**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 967	323 501
Leverandørgjeld		159 984	140 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		**263 951**	**463 881**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 649 250**	**1 690 281**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2024
Styret i Tigergården Boligsameie

Jøran Grønstad/s/ Mathilde N Bjørnset/s/ Kari Cecilie Hagen/s/

Henrik Bjørnskau Andresen/s/

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
Kabel-TV	857 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 293 584**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	3
Skanska	97 000
Utleie	23 795
SUM ANDRE INNTEKTER	**120 798**

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 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 510.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Certus takst AS	-14 859
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 859**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-511 446
Drift/vedlikehold VVS	-46 468
Drift/vedlikehold elektro	-52 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 026
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 226
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 211 022**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 038 509
Renovasjonsavgift	-562 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 600 520**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 623
Diverse leiekostnader/leasing	-235
Verktøy og redskaper	-61 946
Driftsmateriell	-10 643
Vaktmestertjenester	-141 343
Vakthold	-22 644
Renhold ved firmaer	-190 330
Snørydding	-25 444
Andre fremmede tjenester	-32 737
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000

Reisekostnader	-143
Bank- og kortgebyr	-4 506
Velferdskostnader	-6 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-531 937**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 434
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	867
Andre renteinntekter	38
SUM FINANSINNTEKTER	**26 881**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering til beboer for brannutrykning	1 414
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 414**

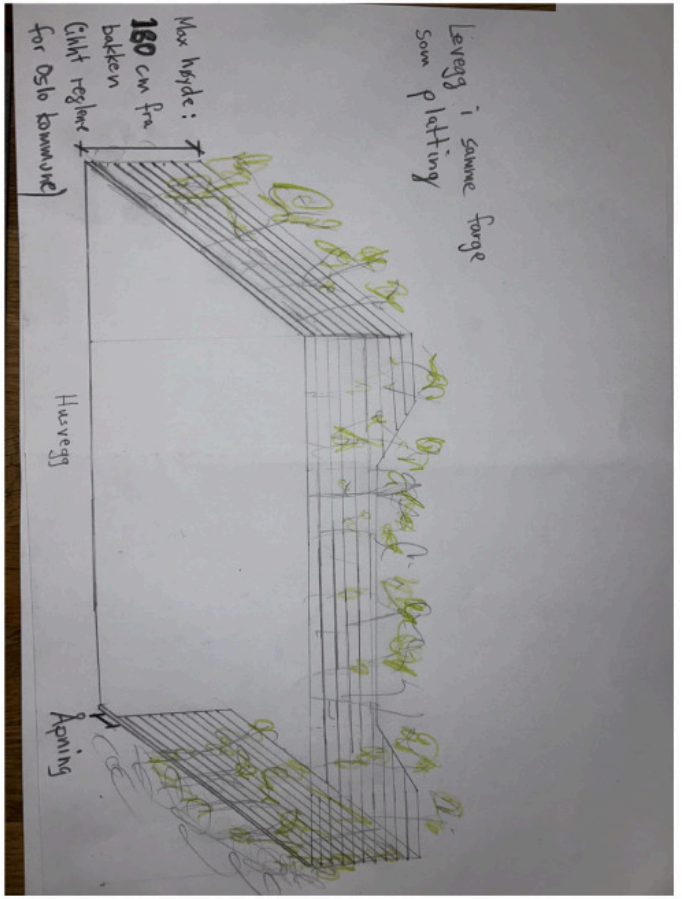
Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8084975. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

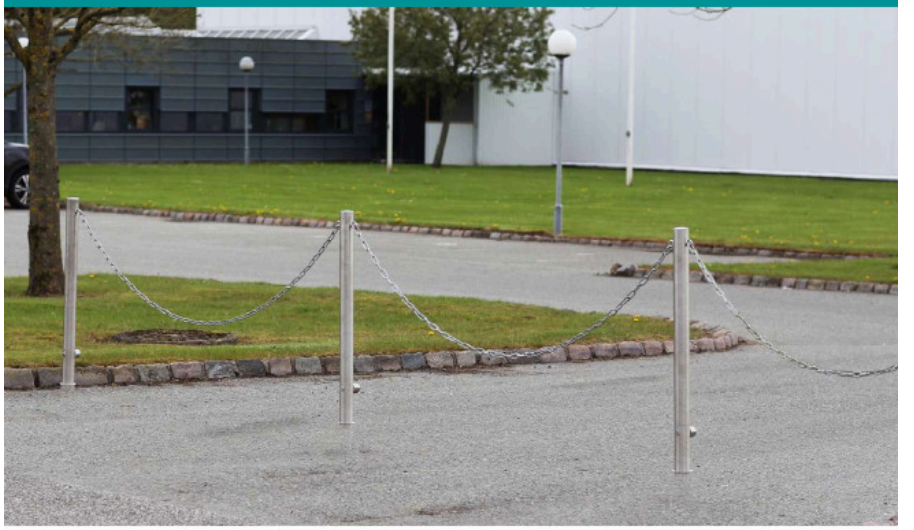
Vedlegg 2 til sak 11. Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)



Rustfri pullert

BY BANG

Pullerter | VEJ & TRAFIK









Pullerter i rustfrit stål
Også med kæde

Pullerter af rustfrit stål giver både et moderne udtryk, på samme tid med at de er med til at markere eller afspærre områder så som gågader, offentlige institutioner eller virksomheder.

Disse rustfri pullerter fås til nedstøb, som demonterbar eller som vippe pullert.

Dimensioner: Ø60 til Ø204 eller 70x70mm.

Fås også med kæde

BY BANG A/S | +45 8641 2144 | Info@bybang.dk | www.bybang.dk

Rustfri pullert

Materiale	Rustfrit stål
Dimensioner	Ø60 til Ø204 eller 70x70mm
Låsemekanisme	Trekantlås eller eurolås
Montage	Boltning eller nedstøb
Andet	Fås med kæde



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.24
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

Jøran Grønstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini er valgt.

☐ 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 kr. 250.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Støyskjerming fra T banen

Sameiet ønsker et møte med Oslo Sporveier og Skanska for å drøfte muligheten for et grønt lokk over T banen og Ensjø stasjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppslagstavler

Styret går til innkjøp av enkle oppslagstavler til oppgangene i A, B og C

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bruk av Tigerverket

Styret skal undersøke muligheter for hvordan Tigerverket kan brukes mer og bedre til fordel for beboerne, og foreslå tiltak som kan gjøres.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Lekeplass utenfor tigergården

Styret skal utarbeide et forslag til lekeplass som legges fram for neste generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 10 Styret i Tigergården

Styreleder, medlemmer og varamedlemmer av styret i sameiet må bo i Tigergården for å kunne ha verv i styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)

Levegg bygget på egen markterrasse er tillatt så lenge man følger reglene for Oslo kommune

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Montering av avtagbar pullert

Styret innhenter tilbud, og sørger for montering av avtagbare pullerter, som erstatter dagens løsning med plantekasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Solceller

Styret skal utrede muligheter for å montere solcelle på tak av heissjaktene eller andre steder hvor det ikke er visuelt generende, og hvorvidt det sammen med offentlig støtteordninger er et lønnsomt energibesparende tiltak for sameiets felles strømforbruk.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Dennis Landing
- ☐ Withuran Wijeyaraj

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Dennis Landing
- ☐ Fabien Miard
- ☐ Henrik Bjørnskau Andersen
- ☐ Lars Jøran Kjerpeseth
- ☐ Maria Hyttel Storrusten
- ☐ Mathilde N Bjørnset
- ☐ Mona Hovland Jakobsen
- ☐ Morten Ruud
- ☐ Withuran Wijeyaraj

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Lars Jøran Kjerpeseth
- ☐ Maria Hyttel Storrusten
- ☐ Withuran Wijeyaraj

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Tigergården Boligsameie

Organisasjonsnummer: 929414500
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 09:00 til 8. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jøran Grønstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår **Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini**

> **Forslag til vedtak:**
> Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor, satt til kr 250.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Støyskjerming fra T banen

Fremmet av: Geir Ross Børøen

Skanska har registret at støydemping av flere vinduer ikke tilfredsstiller kravene. Jeg har personlig, i forbindelse med NRK utbyggingen foreslått å bygge et grønt lokk over hele T bane traséen, inklusive stasjonen. Dette er et tiltak som løser støyproblemer, skaper et grønt byrom mellom stasjonen og NRK. Vil også binde sammen vestre og østre park drag. Det bør avholdes et møte med Skanska og sporveien for å avklare problemstillinger rundt dette forslaget.

Jeg ønsker at Skanska prioriterer dette fremfor å investere i nye vinduer. Nye vinduer bør være plan Å

Styrets innstilling
Styret er positive til å kartlegge støyreduserende tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet ønsker et møte med Oslo Sporveier og Skanska for å drøfte muligheten for et grønt lokk over T banen og Ensjø stasjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppslagstavler

Fremmet av: Susan Stephens og Truls Rødsten

Det blir stadig vekk klistret opp lapper på vegger og vinduer ved inngangene. Dette ser ikke bra ut. Kunne det vært en ide med oppslagstavler?

F.eks. noe lignende disse:
https://www.ajprodukter.no/kontor-og-konferanse/innredningsdetaljer/informasjonstavler/oppslagstavler/oppslagstavle-med·
eller

https://www.ajprodukter.no/kontor-og-konferanse/innredningsdetaljer/informasjonstavler/oppslagstavler/oppslagstavle-6584

Forslag til vedtak: Styret går til innkjøp av enkle oppslagstavler til oppgangene i A, B og C

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret går til innkjøp av enkle oppslagstavler til oppgangene i A, B og C
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bruk av Tigerverket

Fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

Tigerverket er i lite grad i bruk, men har stort potensiale for beboerne.

Mange sameier og borettslag har felles treningsrom som kan brukes av alle. Noen sameiet på Kampen har felles snekkerverksted/verksted.

Forslag til vedtak:

Styret skal undersøke muligheter for hvordan Tigerverket kan brukes mer og bedre til fordel for beboerne, og foreslå tiltak som kan gjøres.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal undersøke muligheter for hvordan Tigerverket kan brukes mer og bedre til fordel for beboerne, og foreslå tiltak som kan gjøres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Lekeplass utenfor tigergården

Fremmet av: Jenny Pham Nguyen

Vår familie med 3 barn ønsker gjerne en lekeplass med lekeapparater rett utenfor tigergården. Som skal være en tilgjengelig lekeplass og møteplass for barn og beboere på tigergården :) Vi syns det er trist at det er ingen lekeplass som er tilgjengelig for oss. Nå kommer det flere og flere barn på tigergården så det hadde vært veldig fint og hyggelig med en lekeplass for alle oss som bor her :) Dette kan bidra til mer lek og et møteplass for at alle skal bli bedre kjent med hverandre. Dette kan bli en koselig møtested for både for barna og oss voksne

Jeg ønsker også at økonomien og kostnaden ikke skal være det som skal stoppe å bygge en lekeplass. Klarer man å finne en rimelig lekeplass med rimelige lekeapparater så er det veldig fint Tror vi som har barn blir glade uansett om det er bare noen lekeapparater som er tilgjengelig utenfor tigergården :)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og mener en kostnadsramme på kroner 200.000 er tilstrekkelig for å få på plass en lekeplass.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utarbeide et forslag til lekeplass som legges fram for neste generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Styret i Tigergården

Fremmet av: Nasim Ahzami Raknerud

I dag er det mulig å sitte i styret til sameiet uten å bo i Tigergården. Ulempen er at styret i sameiet kan potensielt bestå av personer som ikke kjenner til daglige utfordringer, og ikke nødvendigvis klarer å sette seg inn i beboerforslag til endringer og forbedringer.

Vil understreke at dagens styre gjør en fantastisk jobb, og vedtaksforslaget er på ingen måte rettet mot nåværende styre.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men vi ser fordelen av at flest mulig av styremedlemmene bor i sameiet.

Styret kan ikke se at det er behov for å endre dette i vedtektene, da det er årsmøtet som velger nytt styre.

Dersom årsmøtet ønsker å velge «boende» kandidat fremfor «ikke boende» så kan årsmøte avgjøre dette gjennom sin stemmegivning

Sameiet kan også komme i den situasjonen at det ikke er andre kandidater til styret enn «ikke boende» kandidater.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)

Fremmet av: Alan Linderoth

Bygging av levegg på egen terrasse:

- To funksjoner:

1. le

2. hindre innsyn fra en meget trafikkert bro

- Hekken vil på et eller annet tidspunkt vokse høyere enn leveggen

- Alternativet er å bygge samme veggen i flere deler med f.eks lecablokker som fundament, leveggen kan da kategoriseres som en flyttbar konstruksjon, og lovlig ihht til husreglene. Jeg tror det blir mye penere å feste veggene i plattingen

(Vedlegget er ment som en dårlig illustrasjon)

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, men ønsker at styret skal komme fram til et forslag til levegg som er gjeldende for alle. Siden dette er en fasadeendring, krever forslaget to tredjedels flertall

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Montering av avtagbar pullert

Fremmet av: Styret

Det er forbudt for kjøretøy å kjøre inn til inngangene, C- inngangen er særlig utsatt. For å forhindre dette ble det kjøpt inn flyttbare plantekasser. Erfaringen så langt er at de som likevel ønsker å kjøre inn til inngangsdørene flytter på kassene for å gjøre nettopp det. Nå i vinter med mye snø og frost har de stått frosset fast i isen, eller tildekket av snø i stilling som gir fri innkjøringsbane for biler. I tillegg er den ene kassen kjørt på og ødelagt. Det ser ikke pent ut. Når bilene kjører inn til hovedinngangene hindrer de passasje for fotgjengere, særlig for barnevogner og syklister, og er generelt en trussel for barn. Dersom det skulle skje en reel nødsituasjon med feks. brannutrykning vil det være svært uheldig om gangveien og hovedinngangen er sperret av en lastebil/personbil.

I tillegg har lyslampen ved C- inngangen blitt kjørt ned flere ganger, det koster 6000kr hver gang den må fikses.

Foreslår å montere avtagbar pullert(er) istedenfor. De kan fjernes av en med nøkkel, og utrykningskjøretøy er utstyrt med nøkkel til å fjerne dersom det er behov for det. Her er et eks. på tilbud fra Milesec:

3 stk Rustfri pullert nr. 4074 ø89mm à kr 5.200,- = kr 15.600,- eks mva, frakt og montasje (uten kjetting).

For montasjen må vi kjerneborre ca 600mm ned i dekke før støp.

Dette kan vi utføre på timer og medgått materiell. Frakt av pullertene fra Danmark til Oslo tilkommer.

Styrets innstilling
Forslaget fremmes av styret

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud, og sørger for montering av avtagbare pullerter, som erstatter dagens løsning med plantekasser.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Solceller

Fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

Forslag til vedtak: Styret skal utrede muligheter for å montere solcelle på tak av heissjaktene eller andre steder hvor det ikke er visuelt generende, og hvorvidt det sammen med offentlig støtteordninger er et lønnsomt energibesparende tiltak for sameiets felles strømforbruk.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utrede muligheter for å montere solcelle på tak av heissjaktene eller andre steder hvor det ikke er visuelt generende, og hvorvidt det sammen med offentlig støtteordninger er et lønnsomt energibesparende tiltak for sameiets felles strømforbruk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

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.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlem velges for ett år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Dennis Landing (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dennis Landing
Withuran Wijeyaraj

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mathilde N Bjørnset (39 stemmer)
Henrik Bjørnskau Andersen (52 stemmer)
Morten Ruud (26 stemmer)
Withuran Wijeyaraj (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathilde N Bjørnset
Henrik Bjørnskau Andersen
Mona Hovland Jakobsen
Lars Jøran Kjerpeseth
Dennis Landing
Fabien Miard
Morten Ruud
Maria Hyttel Storrusten
Withuran Wijeyaraj

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Jøran Kjerpeseth (41 stemmer)
Maria Hyttel Storrusten (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Jøran Kjerpeseth
Maria Hyttel Storrusten
Withuran Wijeyaraj

Oslo 08.03.24

Jøran Grønstad/s/
Møteleder/styreleder

Kamilla Stengel Willix/s/
Protokollvitne

Reza Hosseini/s/
Protokollvitne

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201902057 - 97 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Hildegunn Ohren	Dato: 29.08.2022

Adresse:	SKEDSMOGATA 24	Eiendom:	237/21/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Norge AS	Søker:	CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 4 – Skedsmogata 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse som vi mottok 05.08.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Glassgangen med tilhørende bodområde, sykkelparkering og overliggende takterrasser. Sykkelparkering på plan 1 med inngang fra Kobberpassasjen og deler av bodområde i kjeller. Heis innenfor område har fått driftstillatelse, vår ref:202101547 - 4.

Dere har bekreftet at denne delen av tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for relevant midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen. Bekreftelsen skal sendes inn senest innen utgangen av 2024, jf. gitt dispensasjon.
  - Gjelder gatetun i felt SG1 og SG2 og gangareal G3
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen. Bekreftelsen skal sendes inn senest innen utgangen av 2024, jf. gitt dispensasjon.
  - Gjelder gatetun i felt SG1 og SG2 og gangareal G3
- driftstillatelse for heis
- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201902057

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan-

og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Skanska Norge AS, Postboks 1175 Oslo Sentrum, 0107 OSLO



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNIKEN HØIBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0189/24
Vår referanse: 3632907/25351997
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 4

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
150610	200	8.2.2022	SEKSJONERING

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 09.00 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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
Uthentet 2024-11-26 09:25

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/Johanne Grindstad	996 918 122	johanne.grindstad@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ruseløkkveien 14-16	0251	Oslo	23 01 15 89

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

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 seksjonselere 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	Johanne Grindstad

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 THOMMESEN
18.05.21 Oslo		THORBJØRN BRENN

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: 09.11.2021 | Underskrift: Elda Fordal

Stempel: Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato: 27-05-21 | Innsenderens underskrift: Thorbjørn Brenn

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **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: 27-05-21 | Innsenderens underskrift: Thorbjørn Brenn

Seksjonsoversikt

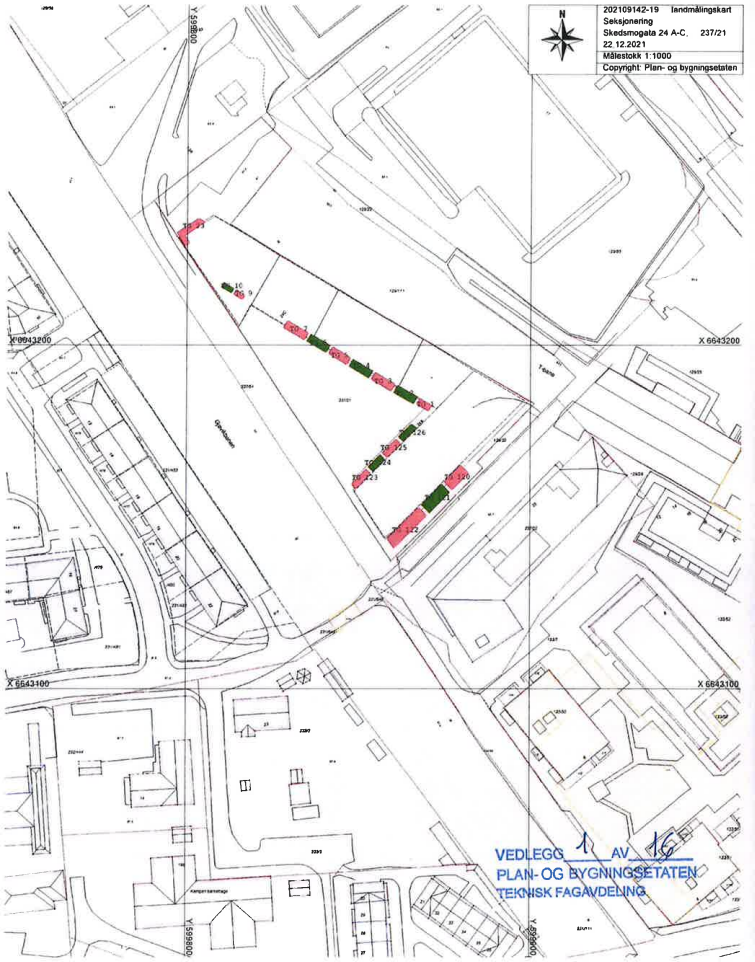
Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	A0101	B	86	BG
2	A0102	B	83	BG
3	A0103	B	83	BG
4	A0104	B	68	BG
5	A0105	B	83	BG
6	A0106	B	83	BG
7	A0107	B	63	BG
8	A0201	B	82	B
9	A0202	B	71	BG
10	A0203	B	47	BG
11	A0204	B	86	B
12	A0205	B	83	B
13	A0206	B	83	B
14	A0207	B	68	B
15	A0208	B	83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

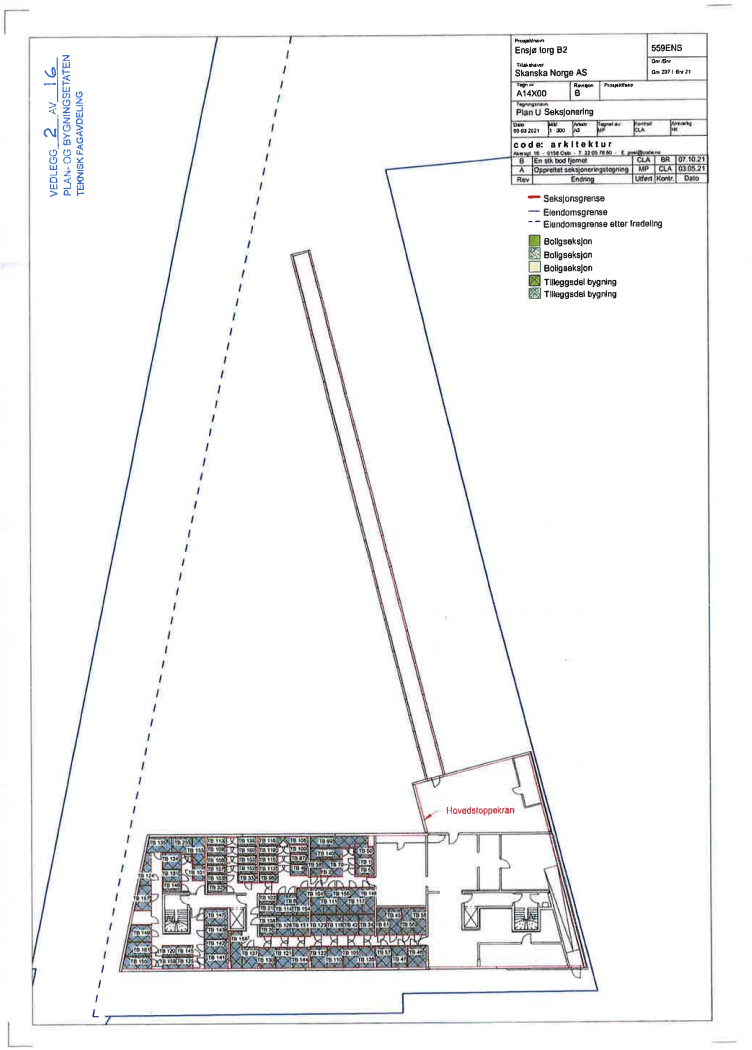
107	B0406	B	44	B
108	B0501	B	42	B
109	B0502	B	42	B
110	B0503	B	66	B
111	B0504	B	82	B
112	B0505	B	39	B
113	B0506	B	44	B
114	B0601	B	42	B
115	B0602	B	42	B
116	B0603	B	66	B
117	B0604	B	82	B
118	B0605	B	39	B
119	B0606	B	44	B
120	C0101	B	49	BG
121	C0102	B	62	BG
122	C0103	B	84	BG
123	C0104	B	52	BG
124	C0105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

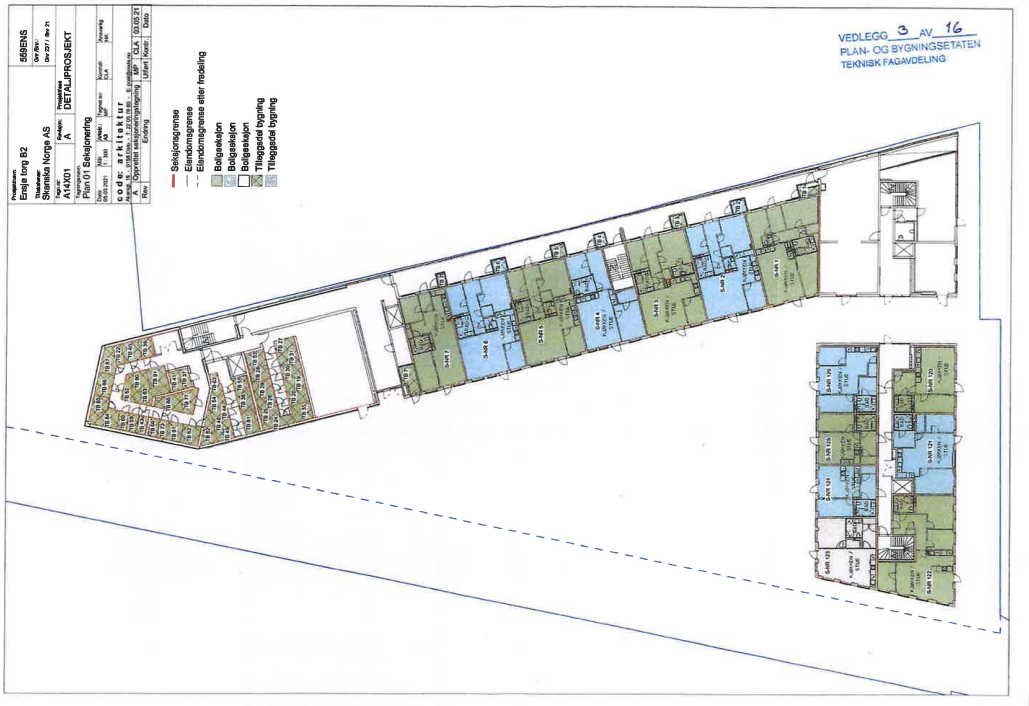
Sum	10846	Brøk nevner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25




VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn: Enjaveien 82
Tegningsnavn: Plan01 Seksjonering
Tegningsnr: A14A01
Rev: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Dato: 03.05.21
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning

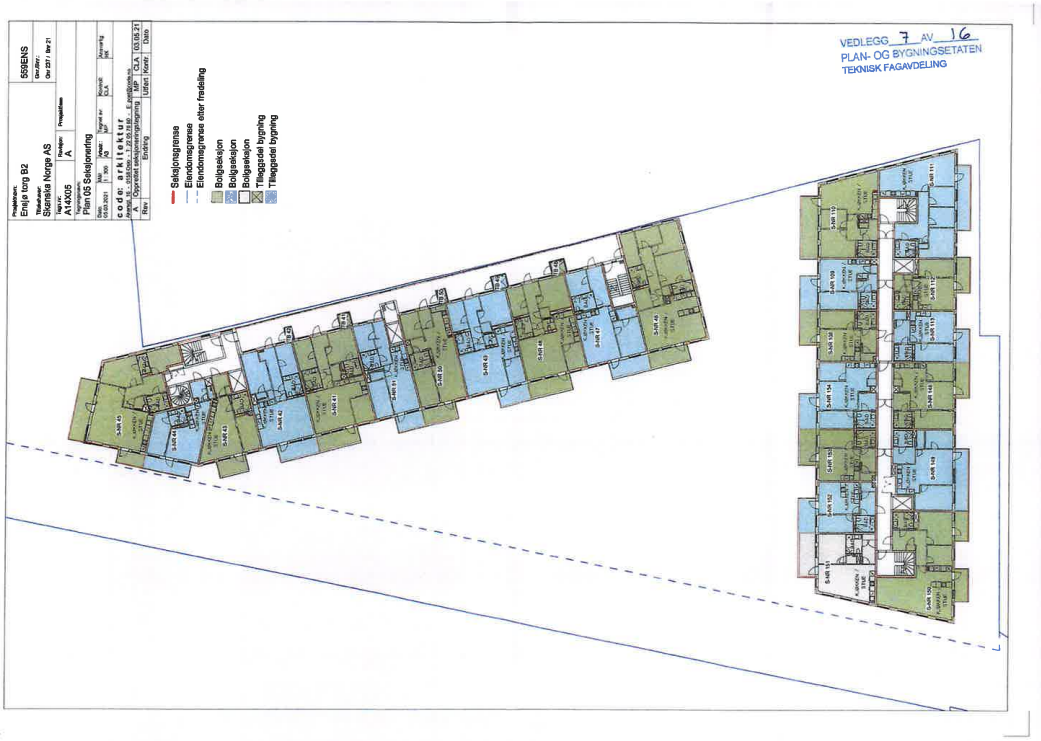

VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn: Enjaveien 82
Tegningsnavn: Plan02 Seksjonering
Tegningsnr: A14A02
Rev: A
Prosjektfase: ARBEIDSTEGNING
Dato: 03.05.21
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



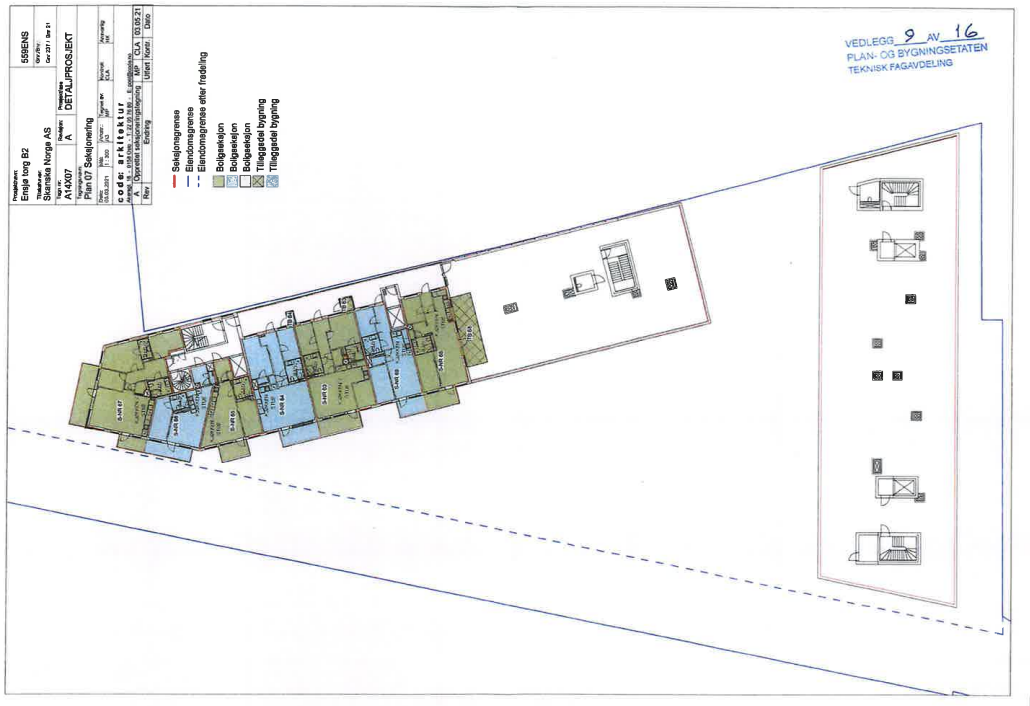
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



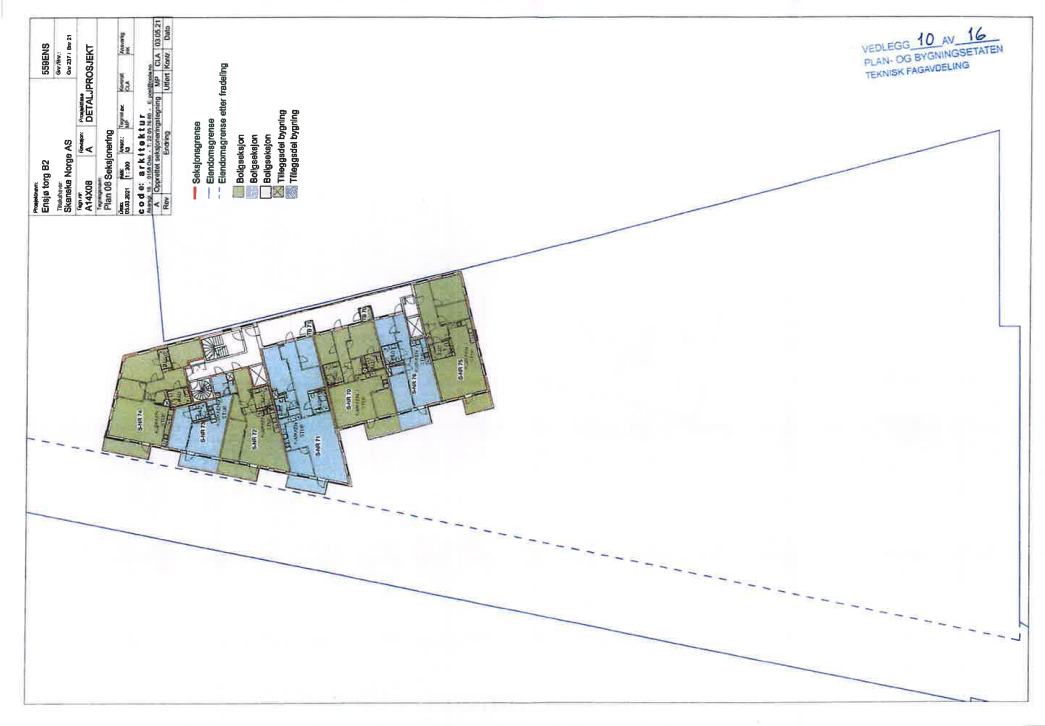

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn:
Emilie torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Tegningsnr.:
A14X05
Tegningsnavn:
Plan 05 Seksjonering
Prosjektnr.
559ENS
Gnr/Bnr:
Gnr 257 / Bnr 21
Format:
A1
Rev.nr.:
A
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
code arkitektur
A Oppretet seksjoneringsplanning MP OJA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr Dato
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning

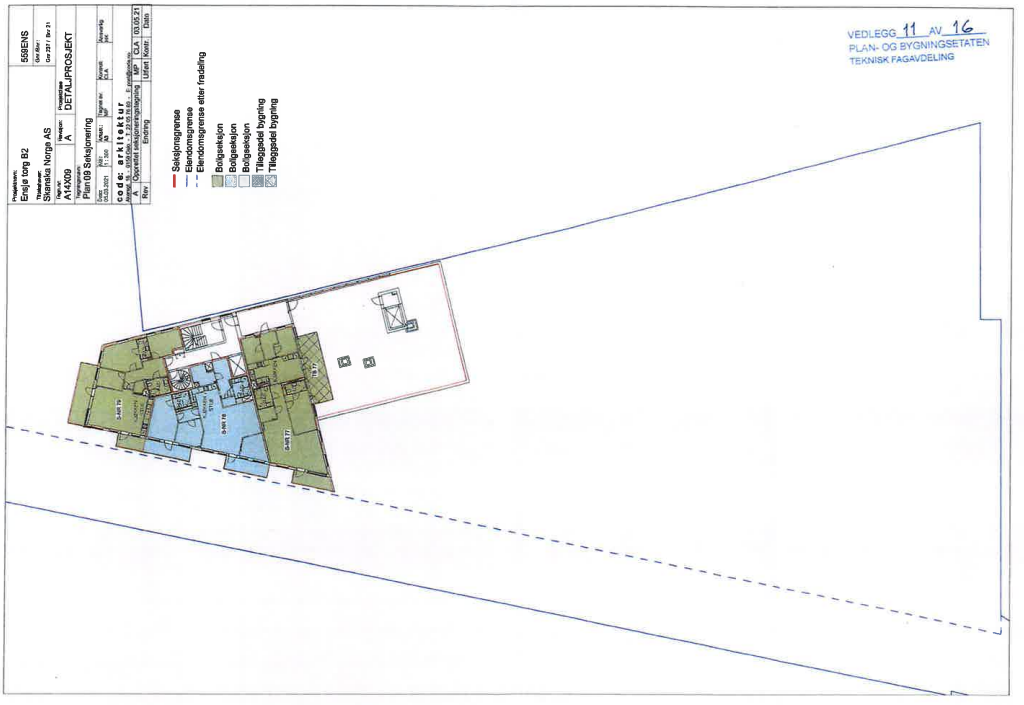

VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Prosjektnavn:
Emilie torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Tegningsnr.:
A14X06
Tegningsnavn:
Plan 06 Seksjonering
Prosjektnr.
559ENS
Gnr/Bnr:
Gnr 257 / Bnr 21
Format:
A1
Rev.nr.:
A
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
code arkitektur
A Oppretet seksjoneringsplanning MP OJA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr Dato
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning

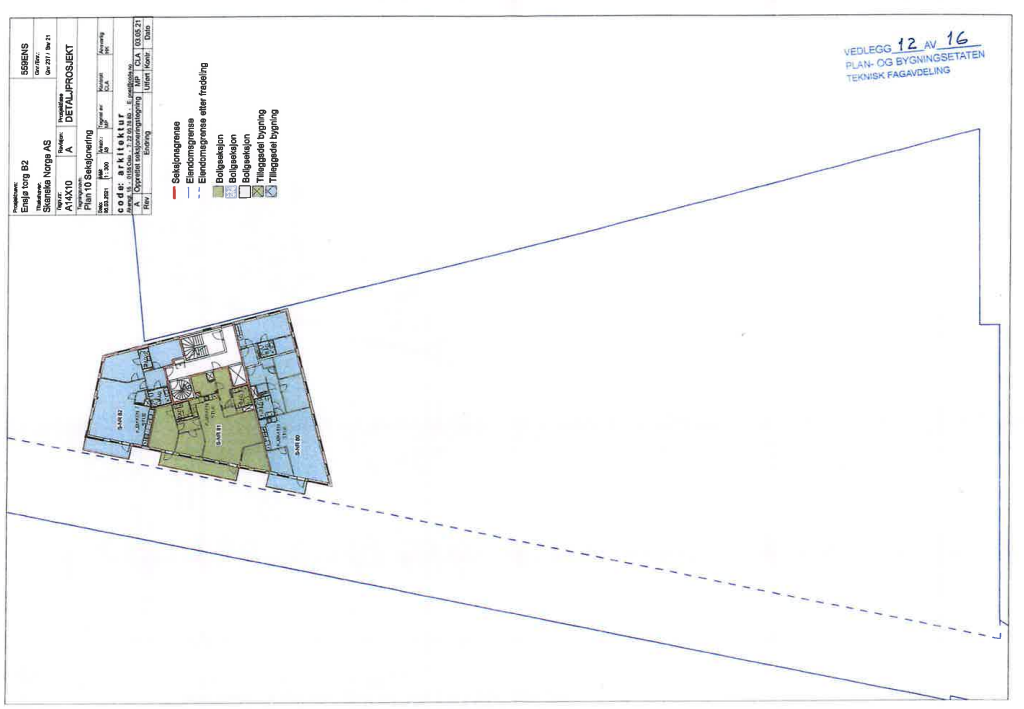
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

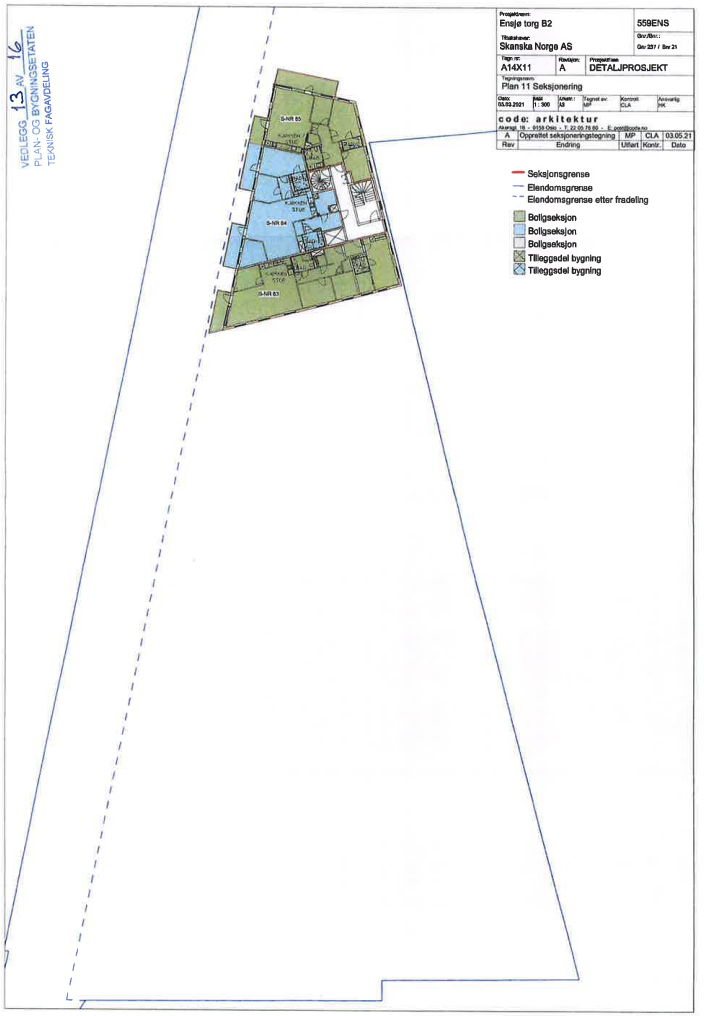



VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Enelja torg B2
Scandia Norge AS
A1-KX09
Plan 09 Seksjonering
code arkitektur
DETALJPROSJEKT


VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Enelja torg B2
Scandia Norge AS
A1-KX10
Plan 10 Seksjonering
code arkitektur
DETALJPROSJEKT

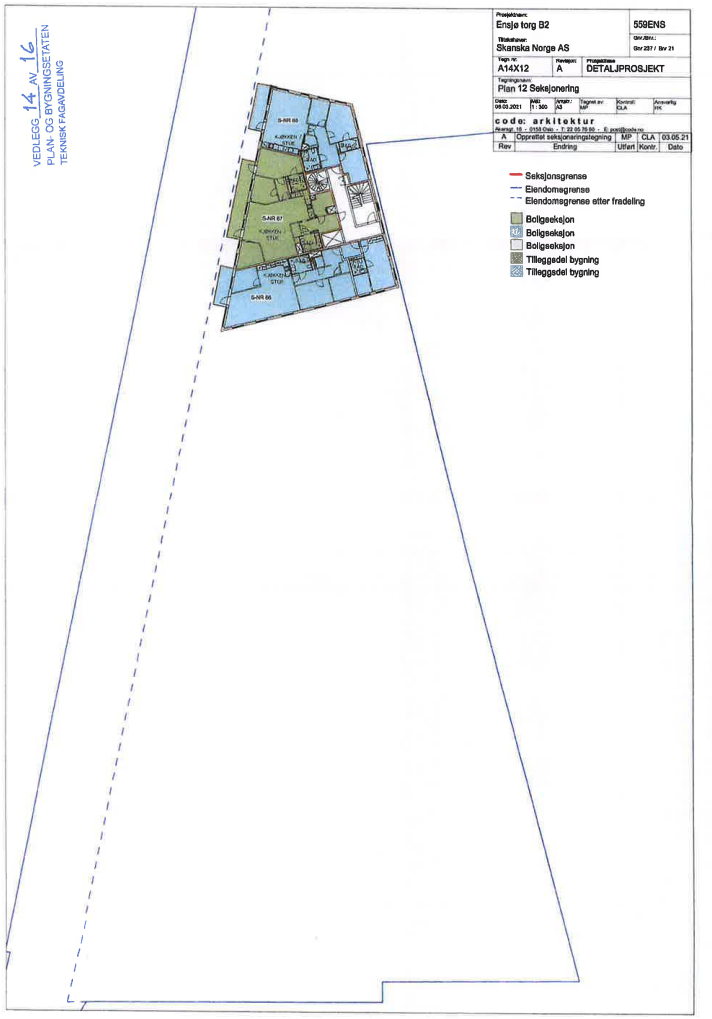
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



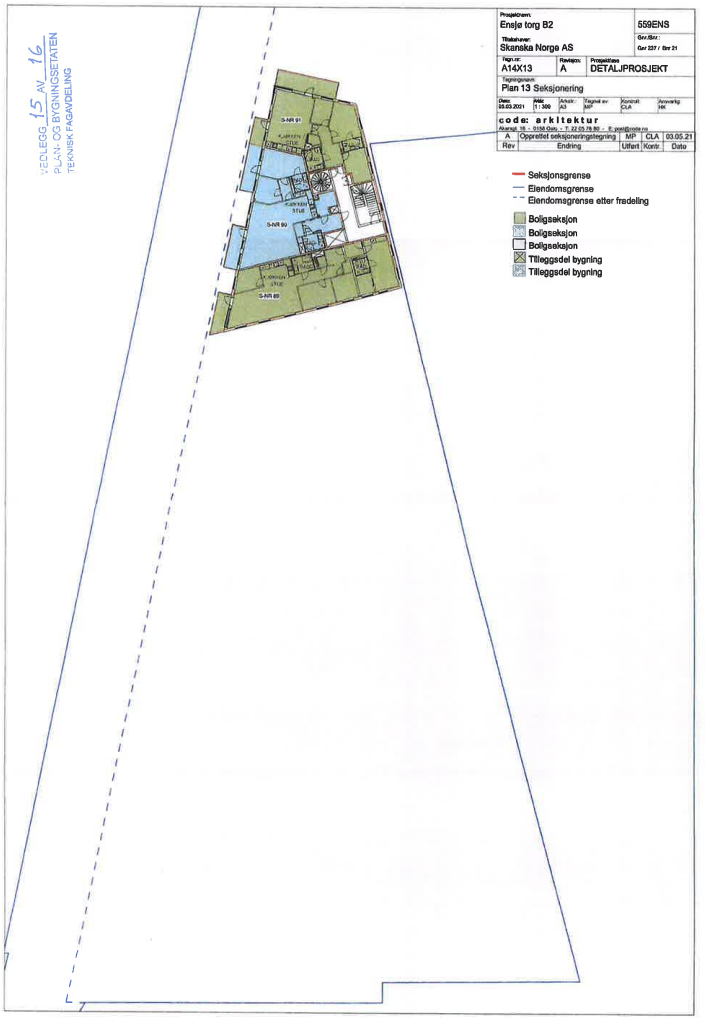
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



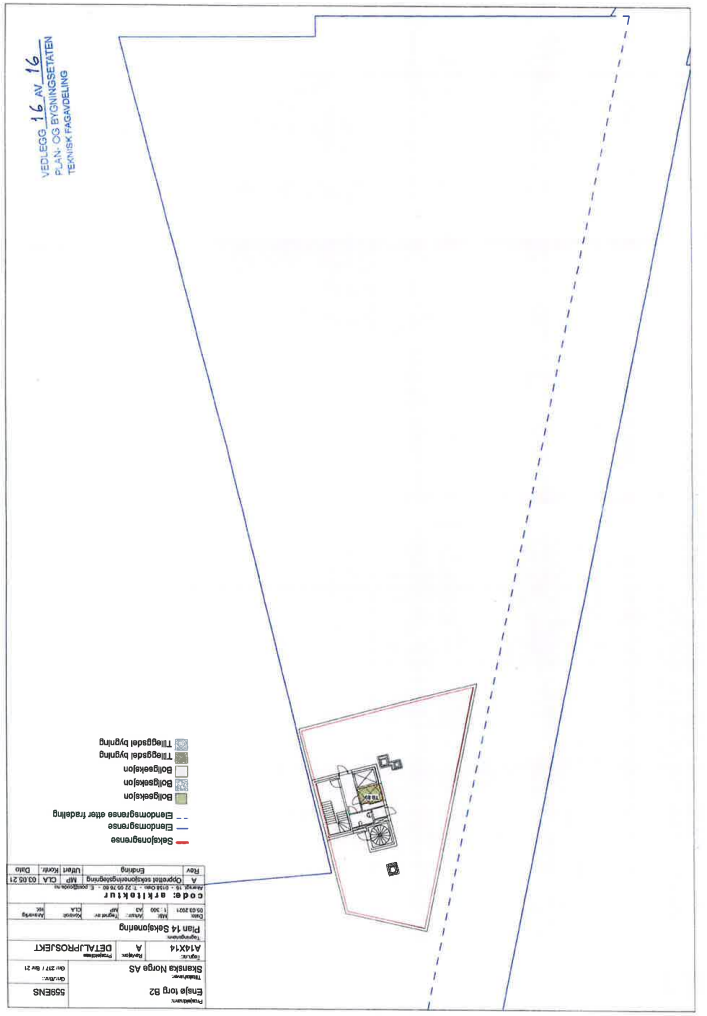
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Skedsmogata 24C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 288 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	**3 min** 0.2 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	**9 min** 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	**14 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	**12 min** 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	**13 min** 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**13 min** 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**14 min** 1.1 km

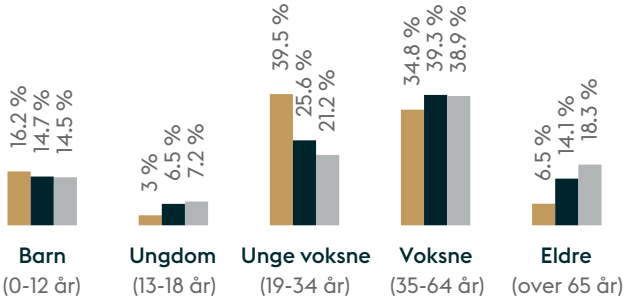
Offentlig transport

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	**2 min** 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	**4 min** 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**15 min** 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	**23 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3 km

Barnehager

Kampen barnehage (1-5 år) 82 barn	**2 min** 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år) 63 barn	**2 min** 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 49 barn	**3 min** 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	5 min
Kampen skole	5 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	7 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

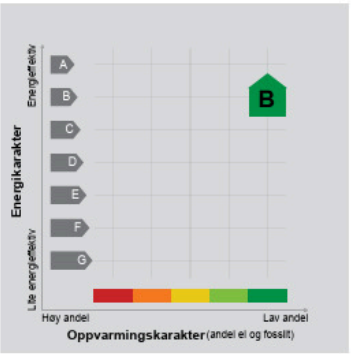
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Skedsmogata 24C
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300764668
Bruksenhetsnummer	H0606
Merkenummer	Energiattest-2024-60312
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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:	103
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skedsmogata 24C	300764668	H0606	57	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 yttervegger	27 m²
Areal tak	103 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	103 m²
Totalt BRA	103 m²
Oppvarmet luftvolum	268 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 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	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	164,8 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	1,96 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	0,17
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	0,83
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	10.1.2024

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
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,2 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	88,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 527 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 527 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	4 202 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 325 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 527 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0189/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skedsmogata 24C 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 21, snr 57 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no