NORDVIK

Skedsmogata 24B

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skedsmogata 24B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
43	Vedlegg
50	Andre vedlegg
267	Kontaktinfo
270	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
273	Forbrukerinformasjon om budgivning
274	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.02.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomført og strøken 3-roms hjørneleilighet med stor balkong - Frodig felles takterrasse - Heis - Fjernvarme

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 532,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skedsmogata 24B - En smakfull og gjennomført hjørneleilighet i 4. etg med godt materialvalg og helhetlig design. Leiligheten ligger i Tigergården som er et nytt bygg fra 2022 med super sentral beliggenhet på Ensjø/Kampen. Kort vei til servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

4 felles takterrasser med sol fra morgen til kveld og fantastisk utsikt
Stor balkong på hele 15 kvm med god plass til møblering
Gode lagringsmuligheter i medfølgende bod på 5 kvm
Lekker kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
To romslige soverom med masse skapplass
Kort vei til 4 linjer T-bane, buss og butikker
Hjørneleilighet med masse naturlig lys
Balansert ventilasjonsanlegg
Pent helfliset baderom
Nybyggaranti til 2027
Godt drevet sameie
1-stavs parkett
Gulvvarme

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Tyder














SIEMENS


AEG





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0032/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 24B, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 21, snr 104 i Oslo kommune

Selgere
Markus Bruns Karlsen
Tina Maria Bruns Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
3-roms hjørneleilighet i 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken og to soverom. Fra stuen har du utgang til balkong på 15 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Helfliset baderom med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, plassbygget innredning i forbindelse med vaskemaskinen, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv
Enstavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling
Sparklet og malte plater i badet og entreen.
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stuen.

Fast inventar:
Garderobeskap i entreen og begge soverom.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det anlegget er tilnærmet nytt og det foreligger samsvarserklæring på nytt anlegg.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med hovedfordelerskap i entreen.
- Fordelerskap for badet i badehimlingen. Stoppekraner for badet i badehimlingen.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Hovedstoppekran for varmt- og kaldt vann i fordelerskap i entreen.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Aggregatet er montert i teknisk rom i entreen.

Balkong:
Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 15 kvm. Terrassebord på dekket og rekkverk i trekonstruksjon, med glassplater.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger som er gjort:
- Innbygget garderobeskap i inngangspartiet.
- Kodelås på ytterdør.

Sammendrag selgers egenerklæring
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert kodelås på ytterdøra, egeninnsats, 2023 Montert garderobeskap med foldedør i entre, Skapnett, 2023.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det har vært skjeggkre i blokka. Dette ble håndtert av skadedyrsfirma og har ikke kommet tilbake.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Nabotomten har vært regulert til næring i lengre tid, men vi har ikke hørt noe om konkrete endringsplaner.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Styret vurderer å føre sak mot utbygger på lydforhold på vegne av flere leiligheter med fasade mot t-banen. Dette kan føre til økonomisk kompensasjon eller andre inrømmelser fra Skanska.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med plater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

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

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
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.

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.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på 425 kWh. Strømkostnaden i 2025 var på kr. 3 750 og kr. 7 491 for fjernvarme i 2024, dvs. oppvarming og varmtvann

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 532,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold og forretningsfører.

Felleskostnader: 2 323,-
Bredbånd: 209,-

Sameiet har avtale om energiavregning med Smartly AS. Seksjonseier blir fakturert og avregnet direkte for fjernvarme og varmtvann. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene. Felleskostnadene økte med 3,5% fra 01.01.25.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fjernvarme
- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 440 548,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 762 193,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type

bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Homenet er leverandør av bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tigergården Boligsameie, orgnr. 929414500

Om sameiet
Informasjon fra styreleder pr. 06.02.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Det er heller ikke planlagt å øke felleskostnadene.

De siste årene har det vært stemt over lekeplass for barna, men denne har blitt stemt ned på årsmøte. Det er kun vanlig vedlikehold som er planlagt.

Sameiet har en pågående støy/vibrasjon sak med Skanska. Denne har pågått en stund. Det ble på årsmøte vedtatt å etablere en formell prosjektgruppe bestående av beboere og styremedlemmer. Prosjektgruppen skal ha mandat til å følge opp støy- og vibrasjonsproblematikken, inkludert juridiske aspekter, og samarbeide tett med advokat for å sikre en sterk juridisk sak mot Skanska. Prosjektgruppen skal regelmessig rapportere til styret og beboerne om fremdrift og eventuelle tiltak. Budsjettrammen for prosjektgruppen settes til opptil kr. 100.000. Alle formelle vedtak skal gjøres av styret.

Styrets arbeid:
-Løpende oppfølgning av serviceavtaler i sameiet.
- Organisert bekjempelse av skjeggkre-utbrudd.
- Oppfølgning støysak t-bane. Engasjert advokat og uavhengig firma for støymåling.
- Oppfølgning av reklamasjonssaker hos Skanska.
- Montert lås på takterrassedører i Kobberpassasjen og Himmeltårnet.
- Etablert sykkelstativ i Tigerverket.
- Gjennomført et større prosjekt med bytting av dører.
- Organisering utskift av ventiler.
- Prosjektert, innhentet tilbud og ferdigstilt forslag til etablering av lekeplass i bakgården.
- Oppfølgning av nyetablert parkeringssystem.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på leiligheten pr. 03.02.2026.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 256,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 95 307,- og et driftsresultat på kr. 54 228,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Ifølge vedtektene til sameiet (§3-2) er dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe
for de øvrige brukerne av eiendommen. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5144340

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 600 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Ensjø – et område i sterk utvikling og populært blant alle aldersgrupper. Her bor du sentrumsnært, med flotte grøntområder, parker, gang- og sykkelveier rett i nærheten. Området byr på gode servicetilbud med flere dagligvarebutikker, caféer, restauranter, apotek og bakerier innen kort gangavstand. For et større utvalg er det kort vei til Grünerløkka, Tøyen og sentrum.

Det finnes gode treningsmuligheter i nærområdet med flere treningssentre og Jordal Idrettspark. Rekreasjonsområdene er mange, med Kampen Park, Tøyenparken, Botanisk hage og turmuligheter langs Alnaelva i nærheten.

Ensjø T-banestasjon ligger like ved med flere linjer, og tar deg til sentrum på ca. 5 minutter. I tillegg går flere busslinjer i nærheten, inkludert nattbuss og flybuss.

Skoler og barnehager
Skolekrets: Kampen skole.
Barnehager: Kardemomme barnehage og Kampen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.05.2025.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. NRK har kjøpt en tomt på Ensjø/Normannsløkka hvor de planlegger å bygge sitt nye hovedkontor. NRK flytter fra dagens lokaler på Marienlyst til dette nye bygget. Rivning av eksisterende bygg startet i slutten av 2025 og pågår inn i 2026.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Selmer Eiendom / Ensjøhjørnet AS har varslet planarbeid om å omregulere eiendommene Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra dagens bruk (næring/industri) til et nytt bolig- og næringsprosjekt. Planen går i hovedsak ut på å rive dagens bygninger og bygge ny bebyggelse med boliger og næringslokaler, med næringsareal i første etasje og boliger over. I et planforslag som har vært omtalt tidligere er det snakk om ca. 170 nye boliger i kvartalsstruktur med opptil ca. 8 etasjer.

- Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn. Prosjektet har som mål å omregulere området fra eksisterende nærings/industri til ny bebyggelse med nærings-, kontor- og forretningsarealer, samt oppgraderte grøntområder og nye byrom.

- Ensjøveien 17. Det står fortsatt et eldre kontor-/butikkbygg på tomten som i dag har leietakere. Området er formelt regulert for betydelig ombygging/utvikling, men det har tatt lang tid og det er ikke satt en fast byggestartdato i kommunens planer.

Se mer om arbeidende på Oslo kommune sine hjemmesider.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/237/21/104:
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: 104
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/10872

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

09.03.2022 - Dokumentnr: 269145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:93
Bestemmelse om gangvei
Bestemmelse om drift og vedlikehold

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview

er/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Sameiet består av 161 seksjoner.
- Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill.
- I 1. etasje finner man et fest/sammenkomstlokale som man kan booke for en rimelig penge.
- Tilgang til sykkel & skiverksted i første etasje.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 700,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. februar 2026

Megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Skedsmogata 24B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**4 min**
495 elever, 21 klasser	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	**13 min**
351 elever, 17 klasser	1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	**13 min**
499 elever, 26 klasser	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**10 min**
616 elever, 46 klasser	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**12 min**
386 elever, 27 klasser	0.9 km
Etterstad videregående skole	**13 min**
588 elever, 41 klasser	1 km
Valle Hovin videregående skole	**20 min**

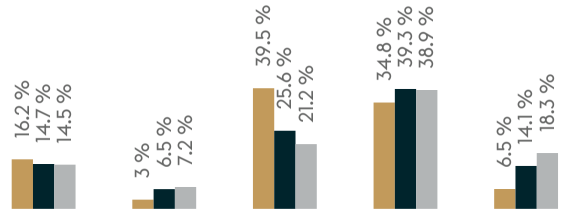
Offentlig transport

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

Barnehager

Kampen barnehage (0-5 år)	**2 min**
71 barn	0.2 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	**3 min**
63 barn	0.2 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	**3 min**
49 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

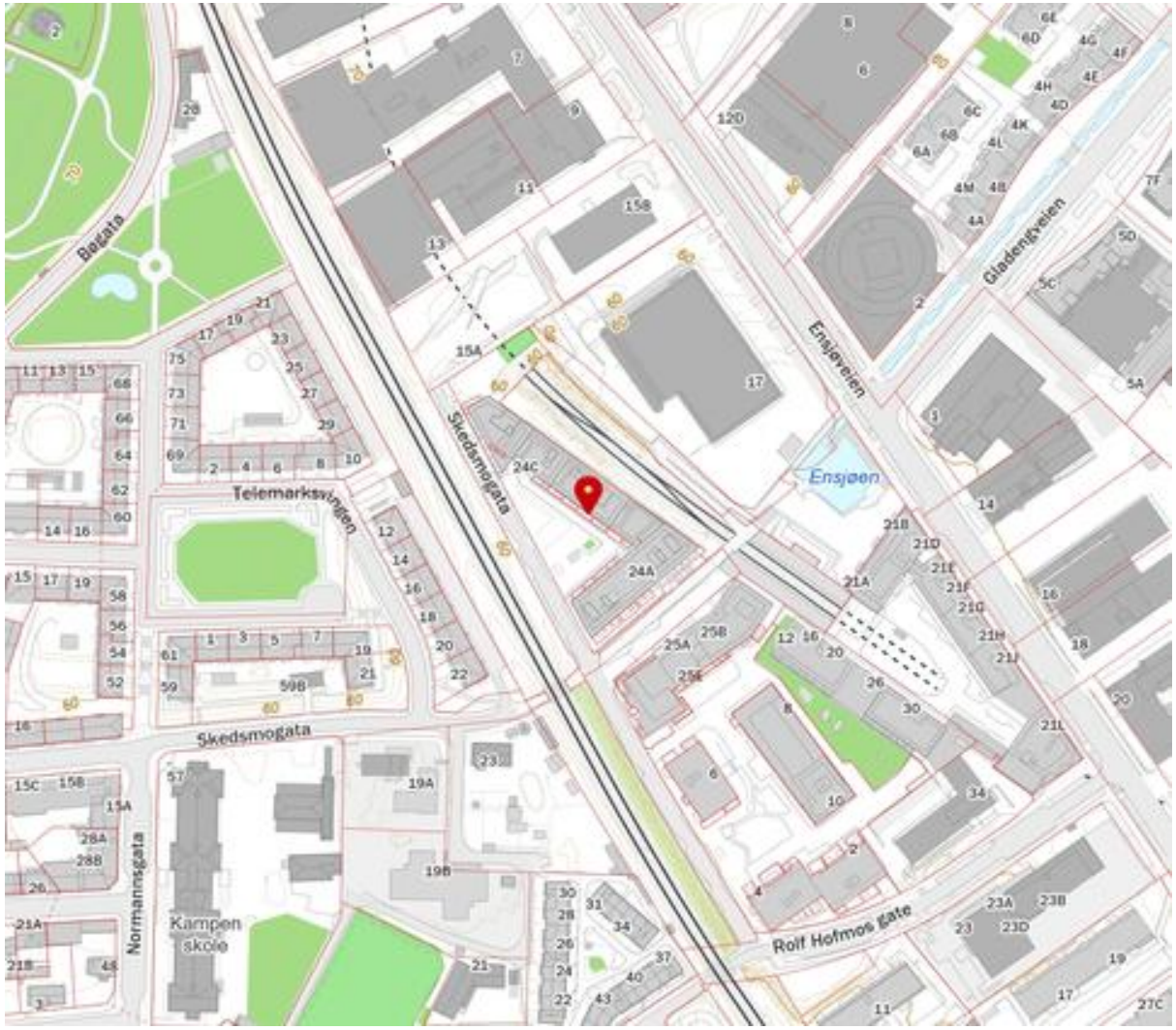
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKEDSMOGATA 24 B, 0655 OSLO

Gnr: 237 Bnr: 21 Seksjon: 104
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	02/02/2026
Utskriftsdato:	06/02/2026
Oppdragsnummer:	98857
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Markus Bruns Karlsen
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Tina Maria Bruns Karlsen , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 237 Bnr: 21 Seksjon: 104
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	66 / 10 872
Hjemmelshaver:	Tina Maria Bruns Karlsen og Markus Bruns Karlsen
Adresse:	Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	02/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2022

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	66	0	0	15
Sum bolig:	66	5	0	15
Sum BRA:	71			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med plater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme.
- Felles varmt vann.
- Bygningen har personheis
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon fra boligen var ny følger boligen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 15 m².
Terrassebord på dekket og rekkverk i trekonstruksjon, med glassplateter.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med hovedfordelerskap i entreen.
Fordelerskap for badet i badehimlingen. Stoppekraner for badet i badehimlingen.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldt vann i fordelerskap i entreen. Disse er funksjonstestet og funnet i orden.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er lagt i alle oppholdsrom, gangen og badet, i følge eier. Ledningsnett med fordelerskap i entreen. Det er montert automatisk vannstopper i skapet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Aggregatet er montert i teknisk rom i entreen.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert ventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i badet og entreen.
Himlingshøyde ca. 2,56 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i entreen og begge soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det anlegget er tilnærmet nytt og det foreligger samsvarserklæring på nytt anlegg.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført da det er helt nytt.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Plassbygget innredning i forbindelse med vaskemaskinen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bruns, Tina Maria	9578-5999-4-3354956	2026-02-09 18:44:45
Karlsen, Markus Reppen	9578-5993-4-3256437	2026-02-09 18:38:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skedsmogata 24B, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Markus Bruns Karlsen, Tina Maria Bruns Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85570462
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert kodelås på ytterdøra, egeninnsats, 2023 Montert garderobeskap med foldedør i entre, Skapnett, 2023

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i blokka. Dette ble håndtert av skadedyrsfirma og har ikke kommet tilbake.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabotomten har vært regulert til næring i lengre tid, men vi har ikke hørt noe om konkrete endringsplaner.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret vurderer å føre sak mot utbygger på lydforhold på veiene av flere leiligheter med fasade mot t-banen. Dette kan føre til økonomisk kompensasjon eller andre inrømmelser fra Skanska.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0032/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karlsen, Markus Reppen	**2026-02-09**	**Bruns, Tina Maria**	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Karlsen, Markus Reppen

Identifikasjon

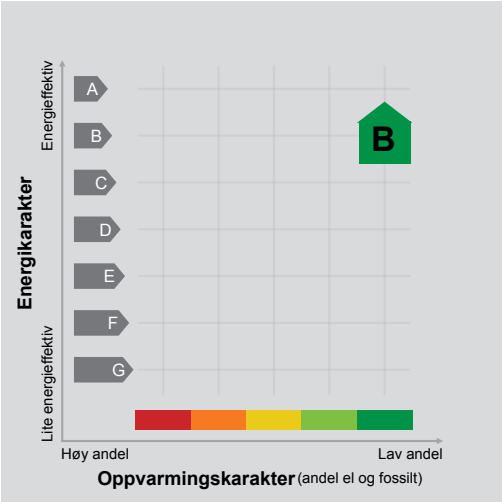
bankID Bruns, Tina Maria

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300764668
Merkenummer	Energiattest-2025-226295
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skedsmogata 24B	300764668	H0303	98	0	
Skedsmogata 24B	300764668	H0403	104	0	
Skedsmogata 24B	300764668	H0503	110	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	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	172 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	190,7 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	1,94 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	0,16
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	0,84
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	8.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 254 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 825 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 254 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 705 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 549 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 254 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0032/26 . Vår ref.: 2108-1-104 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr:	929414500
Seksjonseier:	Karlsen, Markus Bruns
Medeier:	Karlsen, Tina Maria Bruns
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	104
Gnr.	237
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 532,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 323,00	
Bredbånd	209,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	250,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-

Annen formue:	9 256,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Dennis Landing, e-post: tigergarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2108
TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2108

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Dennis Landing

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår **Kari Cecilie Hagen** og **Odd Eirik Hardem**

Forslag til vedtak

Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 265.000

Sak 6

Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Barnevogn og sparkesykkel skal likestilles med sykkel i sykkelgarasjen.

Forslag fremmet av:
Daria Rumyantseva

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Barnevogn og sparkesykkel likestilles med sykkel og kan oppbevares i sykkelgarasjen

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Lekeapparater i bakgården

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Tilbud Norske Naturlekeplasser.pdf

3. Tigergården prosjekt bakgården 3 Des 2024 - oppdatert.pdf

Sak 9

Formell prosjektgruppe

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Budsjettramme er 100,000 NOK.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Prosjektgruppe støy.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Henning Kleven

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

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

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

- Maria Hyttel Storrusten

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

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

- Henning Kleven

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

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

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

- Maria Hyttel Storrusten

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

- Mona Hovland Jakobsen

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

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

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Dennis Landing, Skedsmogata 24 C

Nestleder: Henrik Bjørnskau Andresen, Skedsmogata 24 C

Styremedlem: Mathilde N Bjørnset, Skedsmogata 24 B

Styremedlem: Morten Ruud, Skedsmogata 24 C

Styremedlem: Withuran Wijeyaraj, Skedsmogata 24 A

Varamedlem: Maria Hyttel Storrusten, Skedsmogata 24 C

Varamedlem: Lars Jøran Kjerpeseth, Skedsmogata 24 A

Kontaktinformasjon til styret: Styret kan kontaktes på e-post

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

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

Generelle opplysninger om Tigergården Boligsameie

Sameiet består av 161 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

237 21

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

Tigergården Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 461	6 091
Forskuddsbetalte kostnader		108 744	130 907
Andre kortsiktige fordringer	12	3 300	1 414
Driftskonto OBOS-banken		664 468	490 296
Sparekonto OBOS-banken		1 057 426	1 020 542
SUM OMLØPSMIDLER		**1 843 399**	**1 649 250**
SUM EIENDELER		**1 843 399**	**1 649 250**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 480 606	1 385 299
SUM EGENKAPITAL		**1 480 606**	**1 385 299**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 633	103 967
Leverandørgjeld		277 160	159 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		**362 793**	**263 951**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 843 399**	**1 649 250**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Tigergården Boligsameie

Dennis Landing	Henrik Bjørnskau Andresen	Withuran Wijeyaraj
Morten Ruud	Mathilde N Bjørnset	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	17 130
Utleie	3 435
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 565**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 148.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Px Solution AS	-8 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 500**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 336
Drift/vedlikehold VVS	-46 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-225 120
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-239 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-141 642
Egenandel forsikring	-60 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 131 947**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 048 697
Renovasjonsavgift	-612 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 661 290**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 511
Håndverktøy	-7 290
Annet driftsmateriale	-2 206
Vaktmestertjenester	-179 841
Renhold ved firmaer	-167 265
Snørydding	-52 305
Andre fremmede tjenester	-71 103
Andre kontorkostnader	-338
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-111
Bank- og kortgebyr	-4 450
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 421**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

Leveringsadresse

Tigergården
Skedsmogata 24
0655 Oslo

Tigergården
Skedsmogata 24
0655 Oslo

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

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

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

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

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

Totalt ekskl. MVA kr	81 338,20
MVA 25 % kr	20 334,55
Fakturabeløp kr	**101 672,75**

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

SALGSVILKÅR Versjon 1 2024

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

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

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

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

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

Betaling kan skje som følger:
Forhåndsbetaling
Du kan betale på forskudd med vanlig bankoverføring til vår konto i DNB, konto nummer 1520 02 82652.
Fakturabetaling
Ved søknad om faktura utføres vanlig kredittsjekk. Fakturaen sendes sammen med varen etter våre leveringsvilkår.
Postoppkrav
For leveranser mot postoppkrav påløper et gebyr på 200 kr.

Uavhentede pakker
For uavhentede pakker belaster vi 500 kr i tillegg til fraktavgiften

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

LEVERING / FRAKT
Transportprisen på ordrebekreftelsen er under forutsetning av at vi sender hele ordren på en gang, med mindre annet er avtalt. Velger bestilleren å få en delvis levering, påløper ekstra transportavgift. Alle ordre leveres med godsbil/budbil. Ved mindre bestillinger der frakt ikke er avtalt, påløper fraktkostnader til selvkostpris (f.eks. ved nettbestilling av reservedeler).
Norske Naturlekeplasser AS administrerer frakten og forsikringen eksklusive lossing til angitt adresse i henhold til ordrebekreftelsen. Ved levering er det bestillerens ansvar å sørge for at riktig utstyr for lossing er på plass. Hvis lossing ikke kan gjøres, påløper ekstra fakturering for om- og avlasting. Norske Naturlekeplasser AS kan sørge for at lossningsmuligheten er til stede i noen tilfeller. Gi beskjed til Norske Naturlekeplasser AS hvis dette ønskes ved bestilling. Det kan påløpe gebyr for lossing i slike tilfeller.
Bestilleren skal kontrollere at emballasjen er hel og uåpnet med den hensikt å oppdage transportskader. Alle avvik må noteres på sjåførens fraktbrev og deretter umiddelbart eller senest to dager etter levering rapporteres skriftlig til Norske Naturlekeplasser AS. Eventuelle transportskader meldes til speditøren. Bestilleren skal også innen sju (7) dager etter levering nøye kontrollere at bestillingen er korrekt og at alle deler er med. Les mer under "Reklamasjoner og Retur".

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

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

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

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

REKLAMASJONER OG RETURER
Reklamasjoner og returer kan bare gjøres i samråd med Norske Naturlekeplasser AS. Ved retur på grunn av feil gjort av bestilleren, betales frakt og emballasje av bestilleren. OBS! Alltid i original emballasje!
Produkter laget på bestilling av Katope for Norske Naturlekeplasser AS anses som spesiallagde og kan ikke returneres
Bestilleren skal undersøke produktene nøye ved montering og installasjon. Hvis utstyret ikke monteres i forbindelse med leveransen, skal bestilleren senest sju (7) dager etter levering pakke opp og grundig undersøke om produktene er korrekte, ikke er skadet, og at ingenting mangler. Hvis en feil oppdages under denne undersøkelsen, skal bestilleren så snart som mulig etter at feilen er oppdaget, og uten ugrunnet opphold, skriftlig melde fra til Norske Naturlekeplasser AS om dette.
Hvis feil og mangler ikke meldes innen rimelig tid, vil dette resultere i en tilleggsordre som blir fakturert. Reklamasjon av en delleveranse gir ikke bestilleren rett til å annullere andre delleveranser. Eventuelle reklamasjoner må sendes til Norske Naturlekeplasser AS før installasjonen starter.
Norske Naturlekeplasser har rett til først å rette opp oppdagede feil eller erstatte skadede deler eller deler av disse. Norske Naturlekeplasser kan også velge å gjøre prisavslag i stedet for å rette opp feilene. Norske Naturlekeplasser har rett til å la kjøpet gå tilbake i stedet for å rette opp feilene eller å gjøre prisavslag. Bestilleren har ikke rett til å kreve andre sanksjoner enn de som er nevnt ovenfor.

GARANTI
Norske Naturlekeplasser er ansvarlig for feil som oppstår på grunn av mangler i konstruksjon, material eller arbeid. Garantier gjelder i henhold til separat dokument som bestilleren har fått kjennskap til ved bestilling. Garantitiden regnes, med mindre annet er angitt i avtalen, fra leveringstidspunktet for produktet.
Norske Naturlekeplasser AS påtar seg ikke ansvar for feil og mangler som oppstår på grunn av feil montering, hærverk, uaktsom eller unormal bruk, inngrep eller endringer av utstyret, naturlig slitasje, og andre kosmetiske skader eller forhold som kan tilskrives bestilleren eller sluttbrukeren.

A-FEILGARANTI
Hva garantien gjelder for:
Garantien gjelder for alle produkter som er produsert av Katope for Norske Naturlekeplasser AS. Garantien gjelder i produktets garantiperiode.
Hva garantien ikke gjelder for:
Vennligst merk at garantien ikke dekker A-feil i følgende situasjoner:
• Produkter produsert av noen av våre underleverandører.
• • Feilmontering: Garantien dekker ikke A-feil som oppstår på grunn av feil montering utført av kunden eller kundens engasjerte entreprenør.
• Hærverk: Eventuelle skader som oppstår på grunn av uaktsomhet, sabotasje eller annen form for hærverk dekkes ikke av garanti.
• Feilaktig eller manglende vedlikehold: Garantien dekker ikke problemer som oppstår på grunn av manglende vedlikehold eller feil bruk av produktet.
Vurdering av A-feil:
For å fastslå at det foreligger en A-feil, kreves en offisiell inspeksjon utført av en sertifisert inspektør. Denne protokollen må inneholde dokumentasjon som tydelig indikerer tilstedeværelsen av en A-feil. Kun A-feil i henhold til denne protokollen vil bli vurdert for påberopelse av garanti. A-feil må meldes til Norske Naturlekeplasser innen sju (7) dager etter gjennomført inspeksjon.

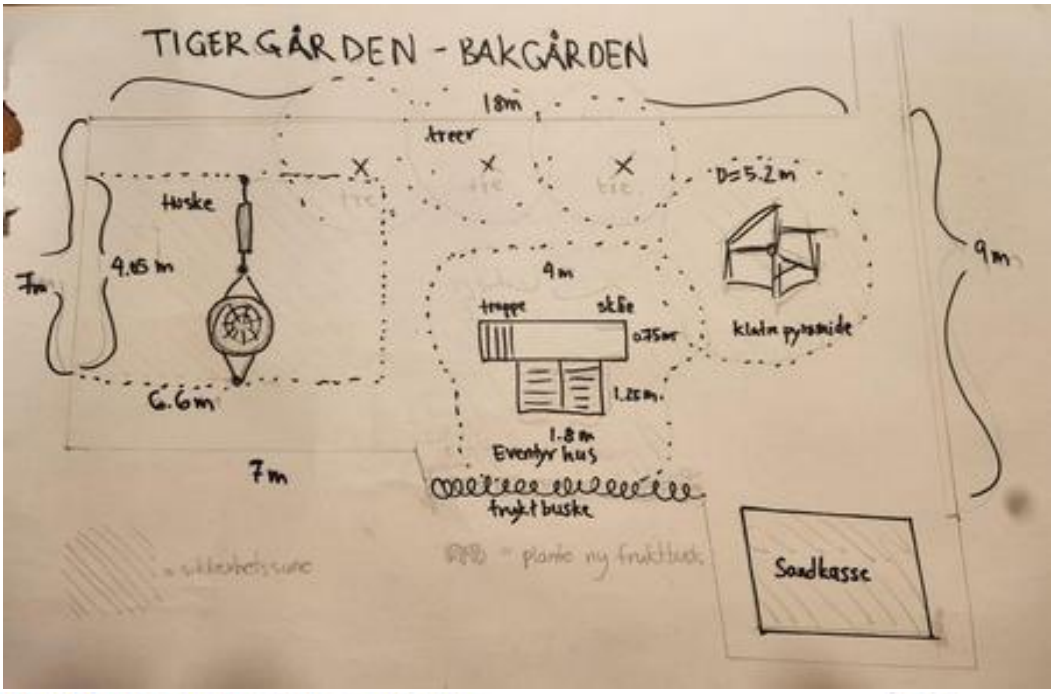
ANNET
Alle tegninger, 3D-modeller, DWG-filer og fotografier opprettet av Norske Naturlekeplasser AS er beskyttet av opphavsretten og kan ikke brukes til andre formål enn tiltenkt av produsenten, eller spres uten skriftlig tillatelse fra Norske Naturlekeplasser AS.
Lekeutstyr i Robinia som produseres for Norske Naturlekeplasser AS kan avvike noe fra bildene på nettsiden og i kataloger, da hvert produkt er unikt. Vi tar forbehold om trykkfeil og prisfeil.

Tigergården Prosjekt Bakgården

3 December 2024 forslag til styremøte

Forslag inkluderer:

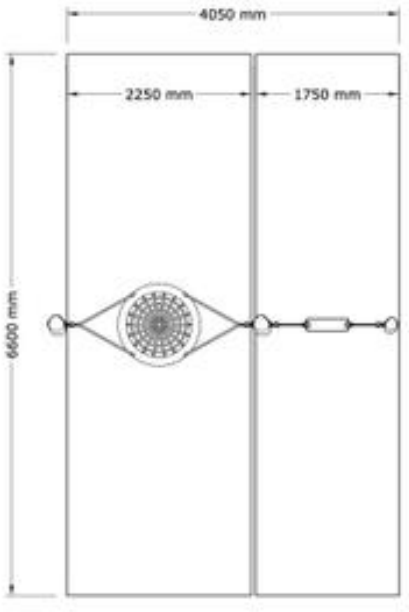
- 3 lekeapparater (dobbelhuske inkl et lag fallunderlag for gress, eventyrhus med sklie, klatrepyramide) fra Norske Natur-Lekeplasser
- Montering av Parkanlegg AS



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

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



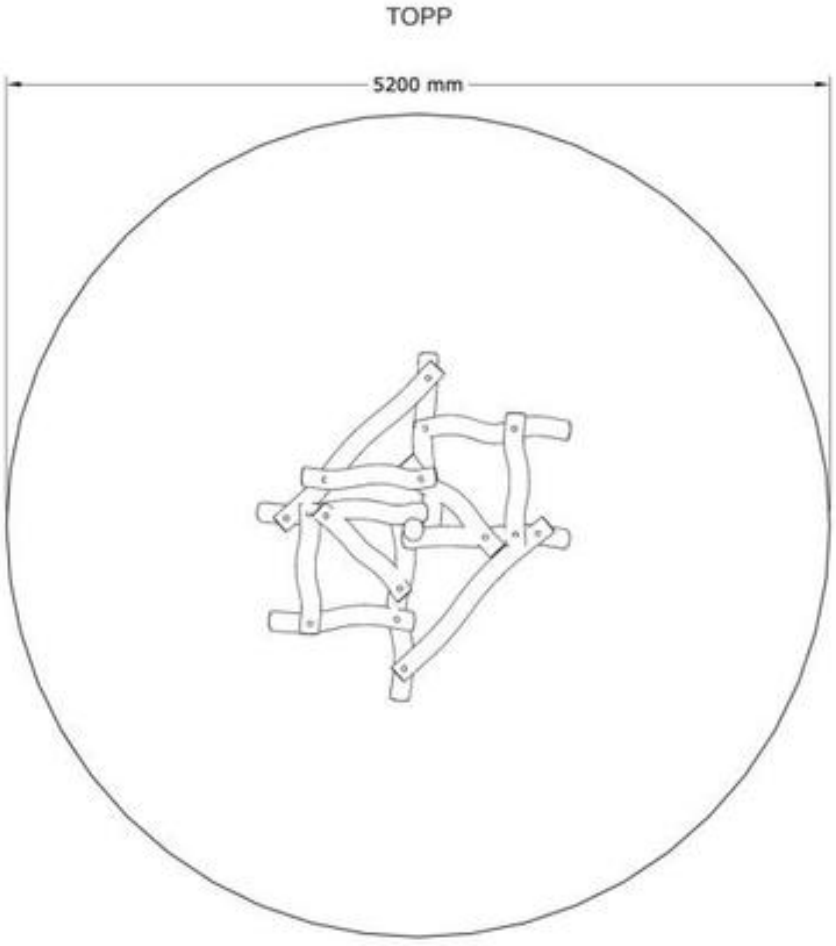


Eventyrhus med sklie - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)



Klatrepyramide - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)





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

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

Bakgrunnen for forslaget er at Skanska fremmet et tilbud om varevindu som løsning for støyproblematikken 4. juni 2024. Styret kom raskt med en beskjed til beboere, der de anbefalte å takke nei til dette tilbudet, og informerte om at dette var en sak for sameiet, og at Styret skulle drive saken videre med Skanska. 24. juni 2024 kom Styret med ytterligere informasjon, og sa følgende:
"*Styret vil nå i samarbeid med advokat fremme et krav til Skanska om at vi ikke anser dette tilbudet som en fullgod utbedring etter bustadoppføringslovens § 32. Og at vi mener vinduer og fasade klart er fellesareal, herunder også støyskjerming. Se forholdet mellom eierseksjonslovens §§ 32 og 33, samt definisjon i § 4b.*"

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

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

Forslag stillet av:

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

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

Støy og vibrasjonssaken:

Oppsummering av overordnet to problematikker og faglige vurderinger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.25
Selskapsnummer: 2108 **Selskapsnavn:** TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Dennis Landing

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 265.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 8 Lekeapparater i bakgården

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Formell prosjektgruppe

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Kleven
- [ ] Maria Hyttel Storrusten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Henning Kleven
- [ ] Maria Hyttel Storrusten
- [ ] Mona Hovland Jakobsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929414500
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 89.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Dennis Landing
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår **Kari Cecilie Hagen** og **Odd Eirik Hardem**

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 265.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Oppsigelse av TV-avtalen med RiksTV AS

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Daria Rumyantseva

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Barnevogn og sparkesykkel likestilles med sykkel og kan oppbevares i sykkelgarasjen

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets foreslår endring til dette for formulering i kursiv: Det skal kun oppbevares sykler og sykkelutstyr i sykkelparkerings-rommene i første etasje. Dette inkluderer sykkelvogner. Området uten sykkelstativ er forbeholdt store sykler som ikke får plass ved sykkelstativene. Handletraller/kurver, barnevogner, akebrett osv må ikke oppbevares i sykkelgarasje på gateplan, men må oppbevares på egen område (så lenge det ikke er til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei) eller i kjellerparkeringen, hvor det er mer plass med mindre annet er avtalt med styret. Utleie sparkesykler har ingenting å gjøre i våre sykkelparkeringer.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **66**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Lekeapparater i bakgården

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

9. Formell prosjektgruppe

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

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

Budsjettramme er 100,000 NOK.

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Hyttel Storrusten (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Hyttel Storrusten
Henning Kleven

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Hovland Jakobsen (55 stemmer)
Henning Kleven (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Hovland Jakobsen
Maria Hyttel Storrusten
Henning Kleven

Dennis Landing /s/
Kari Hagen /s/
Odd Eirik Hardem /s/

Husordensregler for Tigergården boligsameie

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

§ 1 FORMÅL

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

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

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

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

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

§ 3 RO

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

§ 4 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

§ 5 DYREHOLD

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

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

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

§ 7 PARABOL, MARKISER M.V

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

Det tillates ikke å sette opp parabol eller andre antenner.

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

§ 8 SØPPEL

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

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

§ 9 FELLESAREALER

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

Boder:

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

Sykkelparkering:

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

Parkering foran blokka:

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

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

Oppgang:

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

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

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

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

Låsing av dører:

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

Nøkler & koder til fellesområder:

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

§ 10 SIKKERHET

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

§ 11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med leilighetsnummer og/eller navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.
Godkjente postkasseskilt kan bestilles på https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001

§ 12 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo.
Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.
Styrets mailadresse er: tigergarden@styrerommet.no

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

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

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

§ 15 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

§ 16 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.
Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
14.08.22	Opprettet	001
08.09.22	Revidert	002

Oslo 8. september 2022

Styret Tigergården boligsame

Revidert dato: 25.04.2023

VEDTEKTER
FOR
ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd, og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

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

§ 13
Vedlikehold

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

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

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20
Overgangsbestemmelser – generelt

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

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

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

§ 21
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

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

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

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

§ 22
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

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

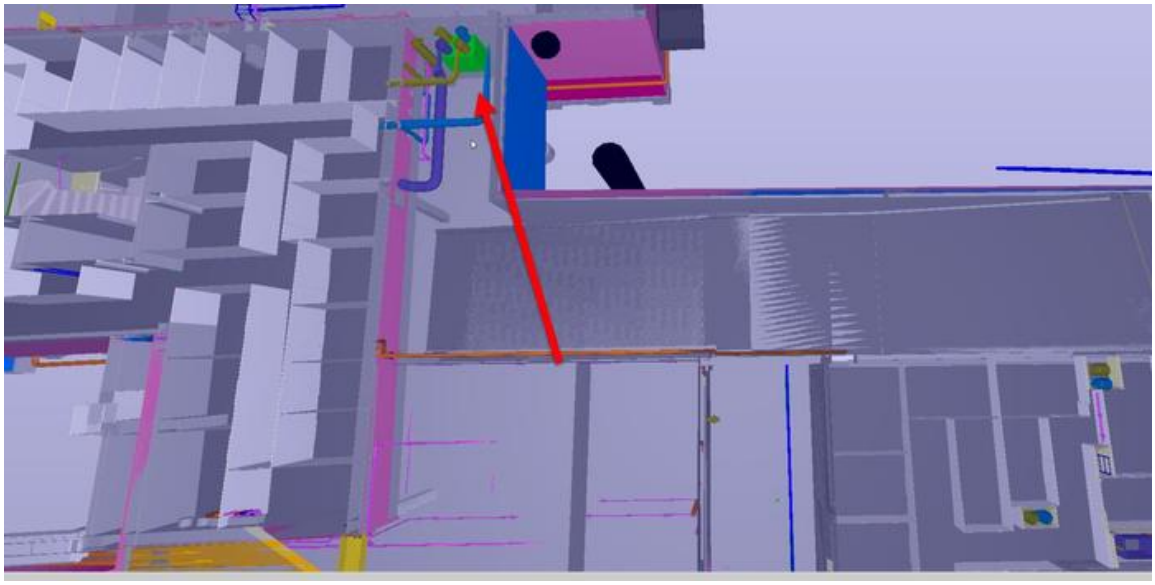
Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

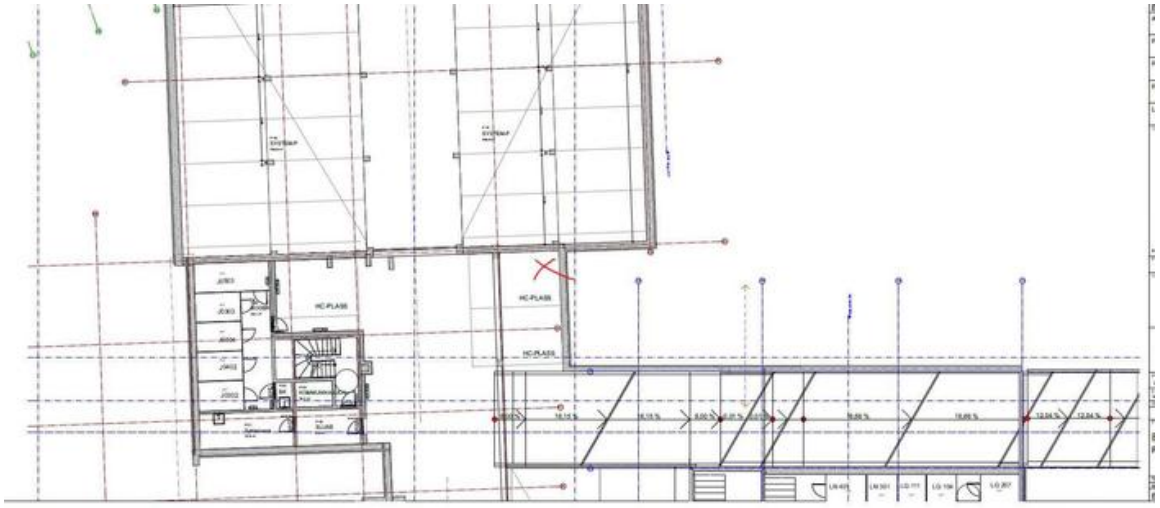
§ 23
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



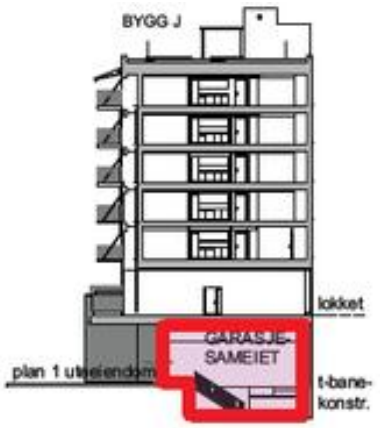

HC-PLASS
HC-PLASS
HC-PLASS

VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



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



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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tigergården Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 161 boligseksjoner på eiendommen gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

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

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Tilsvarende gjelder hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

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

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

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

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

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret i Sameiet.

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

4. Garasjeanlegget

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjvegger/kabinett og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseiers ansvar for utskifting av ødelagte vindusruter omfatter ikke utskifting av vinduer ut mot vinterhage (brannvinduer), da dette ansvaret påhviler Sameiet iht. punkt 5-2 (4) nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer, hvorav minst én representant fra hvert av Himmeltårnet, Glassgangen og Kobberpassasjen. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen kan signeres elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

8-7 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

9-11 Beslutninger som krever enighet fra seksjonseierne det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av LOV-2017-06-16-65.

11-3 Kameraovervåkning

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

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

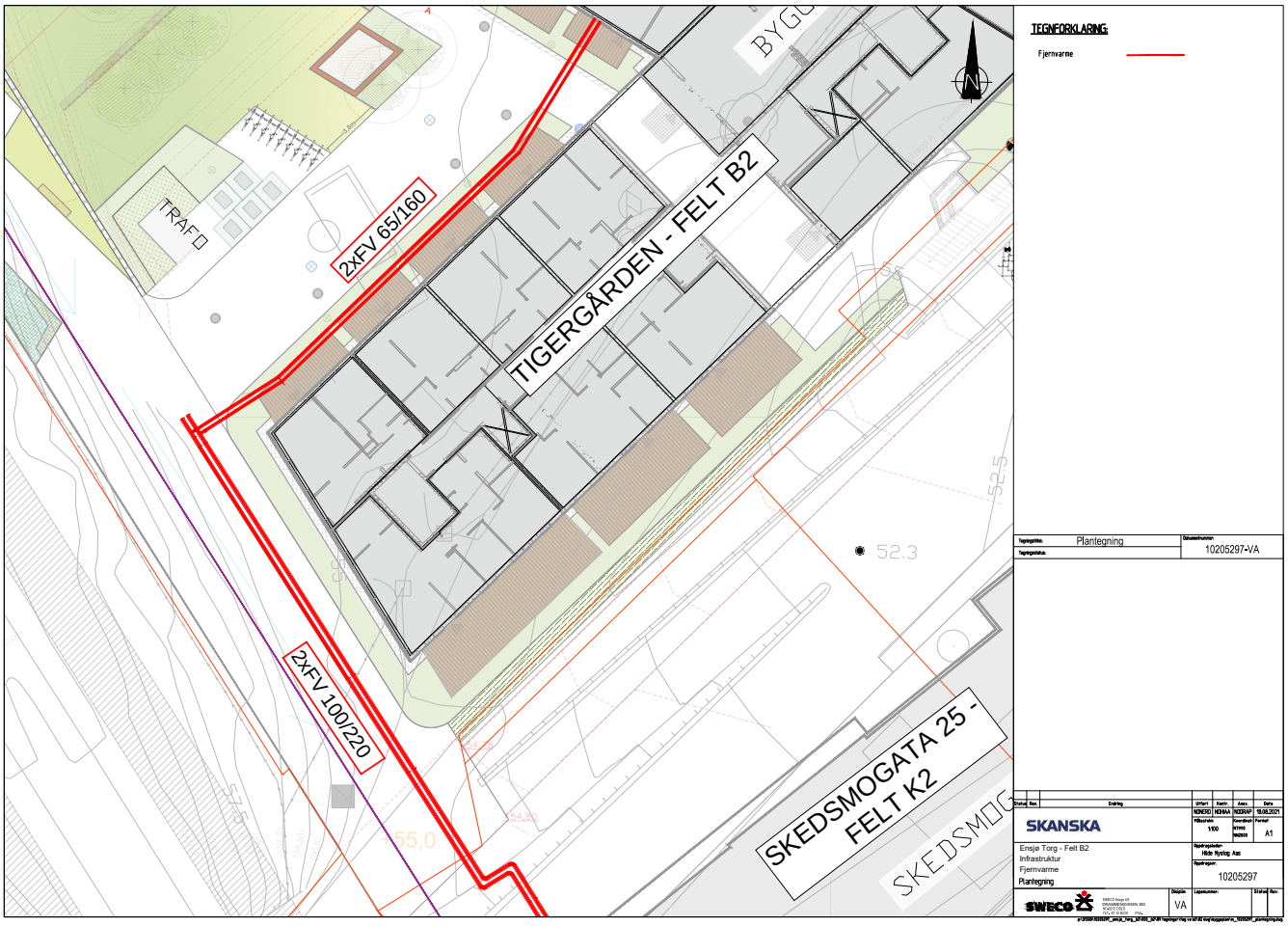
tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

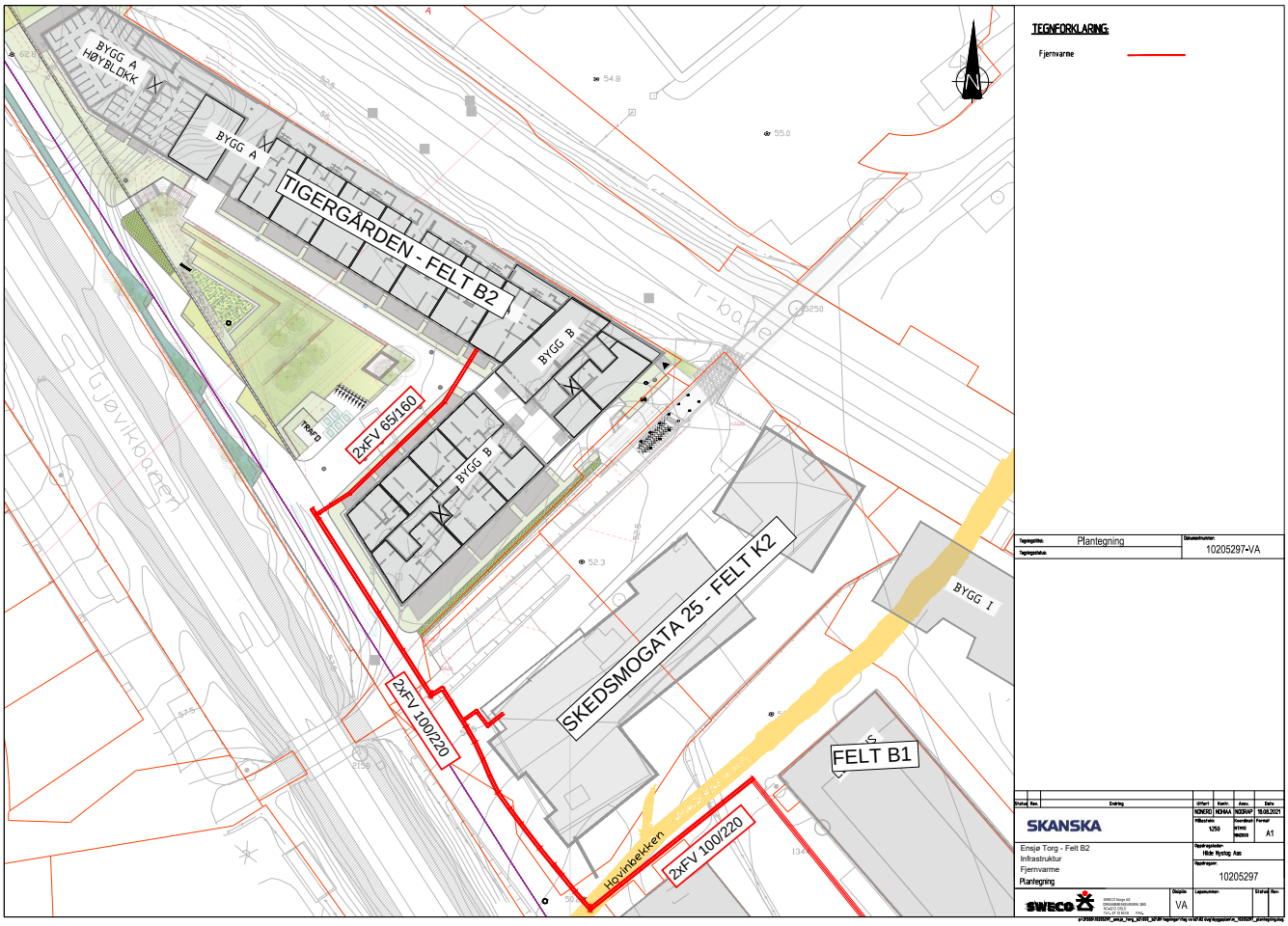
Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

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

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

ooOoo


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


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

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

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

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Doknr: 1293148 Tinglyst: 31.10.2019
STATENS KARTVERK

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

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Skanska Eiendomsutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

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

Org.nr: 980 489 698

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

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

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

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

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

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

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

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

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysning

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

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

Sted:	OSLO	Dato:	16/10-19

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

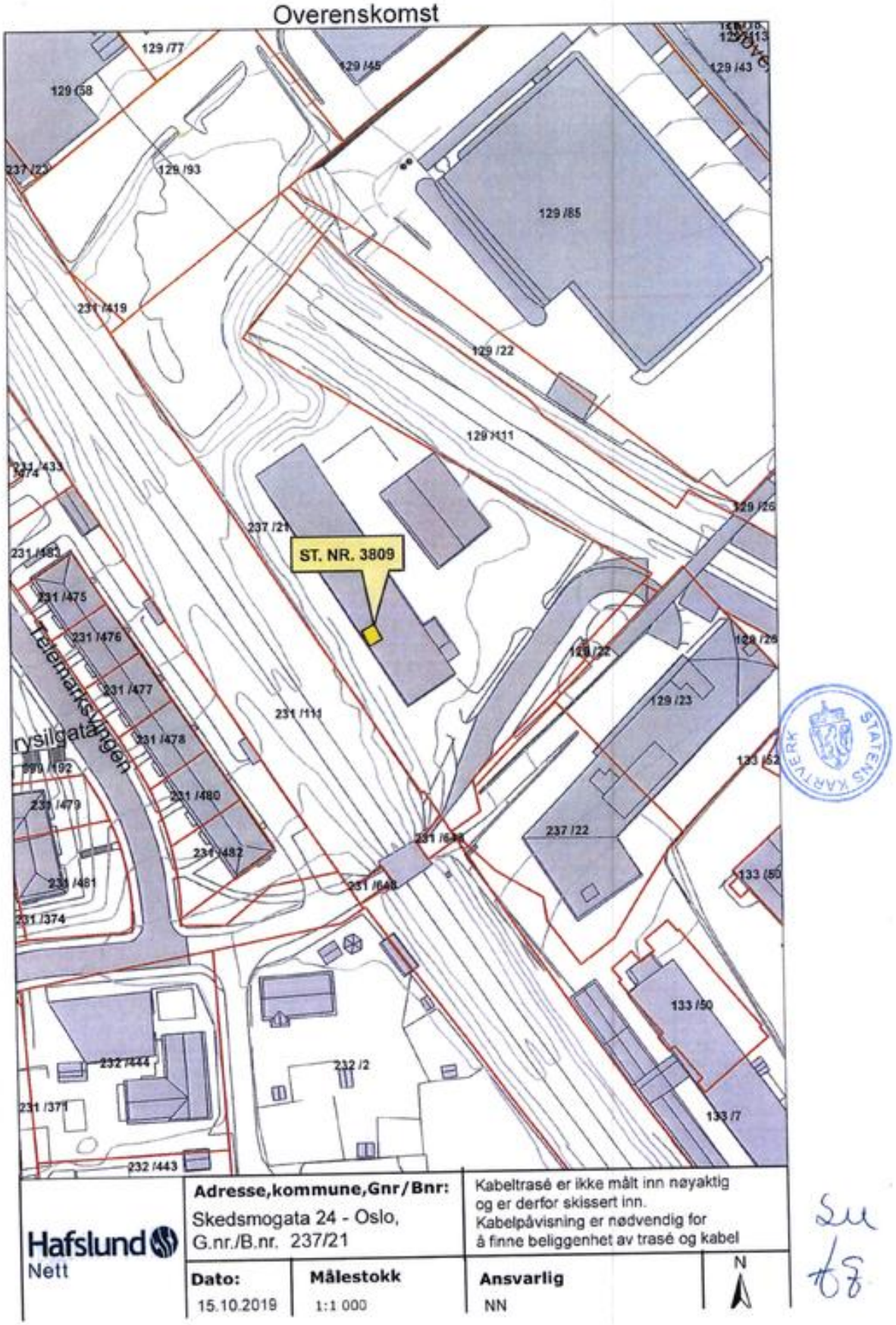
Sted:	Oslo	Dato:	22/10-2019

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

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

Overenskomst



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

#P514699

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

Sted: Oslo Dato: [illegible]

Signatur:

Blokkbokstaver:

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

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

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

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dokn r: 1368788 Tinglyst: 15.11.2019
STATENS KARTVERK

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(STEDSEVARIG RETT)

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

Org.nr: 980 489 698

Mellom

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

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

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

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

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysing

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

4.3 Ferdigbefaring

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

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

Sted:		Dato:	

Sted:	Oslo	Dato:	29.08.2019

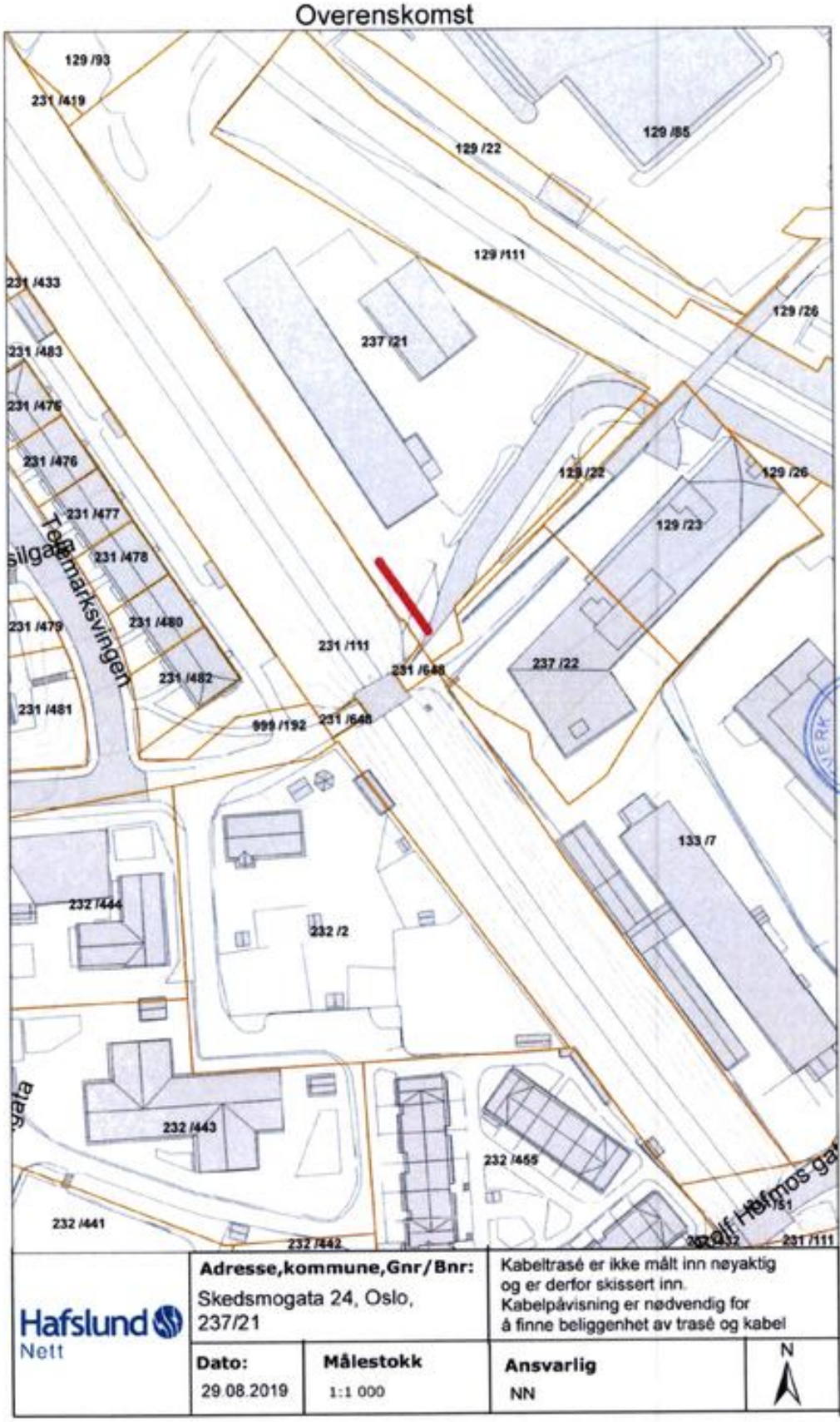
Grunneier1 signatur:	Helen Gåsvik
(Blokkbokst.):	HELEN GÅSVIK
Org.nr./ personnr.:	979 476 256
Grunneier 1 signatur:	Thorbjørn Brevik
(Blokkbokst.):	THORBJØRN BREVIK
Org.nr./ personnr.:	979 476 256

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

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

Overenskomst



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

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

Kartverket

Bestillingsskjema

Kopi av tinglyst dokument (pantebok)

Fast eiendom

Referansenr.:	34808-548 Johanne G.

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

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

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

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

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

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

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

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

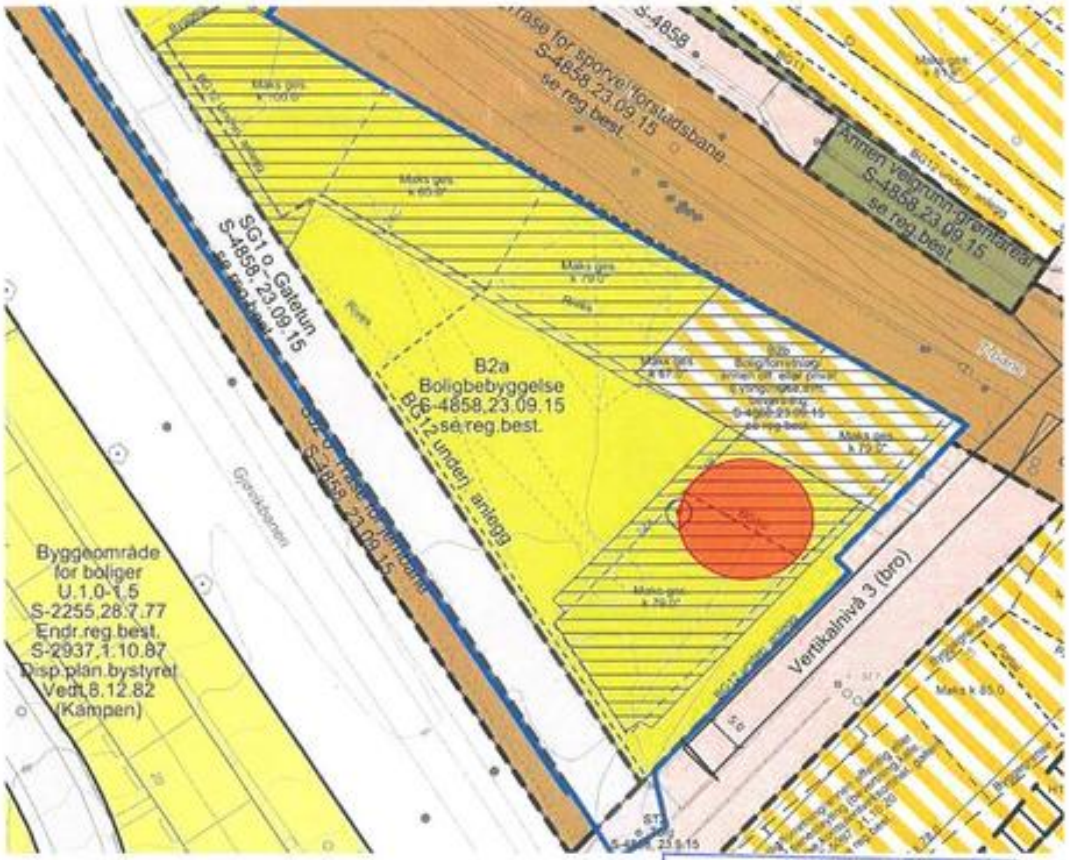
Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256, som hjemmelshaver til gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen at fremtidig passasje på bakkeplan, under og gjennom bygning på Eiendommen, skal være allment tilgjengelig.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

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

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

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

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



TINGLYST
DOKUMENTNR. 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

BANE NOR

Rannveig Hägg Berge

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

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

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

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

Rettslig utgangspunkt

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

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

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

Bane NORs vurdering av søknaden

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

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

Vedtak

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

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

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

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

1. Tiltaket

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

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

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

2. Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

3. Erstatning

3.1 Ansvar for økonomisk tap

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

3.2 Ansvarsfrihet

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

4. Atkomst for vedlikehold m.m.

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

5. Tiltakshavers ansvar for vedlikehold med mer i driftsfasen

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

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

6. Innsyn/åpenhet

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

7. Bruksendring

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

8. Bortfall av dispensasjon

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

9. Diverse

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

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

10. Klageadgang

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

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

Med vennlig hilsen

Tormod Bergerud
Banesjef Gjøvikbanen og Kongsvingerbanen
Område Øst

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

18/21969
HJA: 18/21588

AVTALE OM RETT TIL Å PLASSERE TILTAK PÅ OSLO KOMMUNES EIENDOM

TINGLYST
DOKUMENTNR 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

1. PARTER

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

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

heretter kalt "Grunneier",

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

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

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått.

2. KONTRAKTSOBJEKT

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

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

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

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

3. VARIGHET

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

4. VEDERLAG

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

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

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

5. ANSVAR FOR SKADE

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

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

6. RETTIGHETSHAVERS PLIKTER

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

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

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

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

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

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

7. OPPRYDNING/ISTANDSETTELSE

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

8. ULEMPER

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

9. BRANNKRAV

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

10. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

11. FLYTTING/BESKYTTELSESTILTAK

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

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

12. FJERNING

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

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

13. MILJØ

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

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

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

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

Ved forespørsel plikter rettighetshaver å gi opplysninger til EBY om:

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

14. TINGLYSING

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

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

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

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

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

15. MISLIGHOLD OG HEVING AV AVTALEN

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

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

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

16. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

17. VERNETING

Verneting for søksmål etter denne avtalen er Oslo tingrett.

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

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

Oslo, den 9. juli 2018

Som Grunneier:

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

Hanne Svith
avdelingsdirektør

Tone Marlen Flø
seksjonssjef

Oslo, den 2. juli 2018

Som Rettighetshaver:

SKANKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Org.nr. 979476256

HELEN GÅSVIK

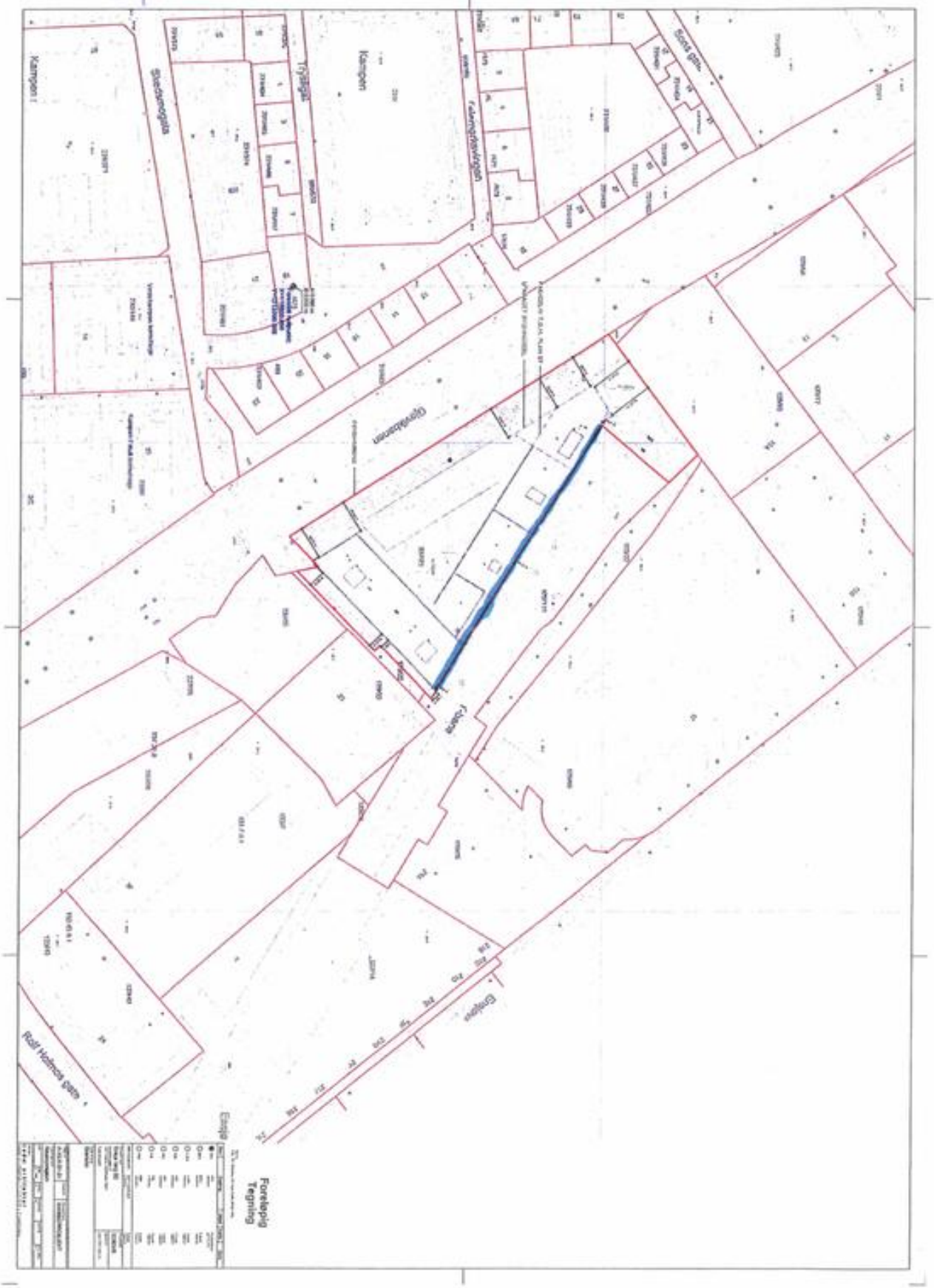
STIG URKE

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

TINGLYST
DOKUMENTNR 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

Malene R. Løbben

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier


Kampen
Kampen
Stadsvegen
Tryggdal
Gravbakken
Rolf Holmes gate
Foreløpig
Tegning

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bruksrettigheter - miljøforpliktelser

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

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

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

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

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



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



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



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

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

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

Brønnøysundregistrene
28.06.2018

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

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

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

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

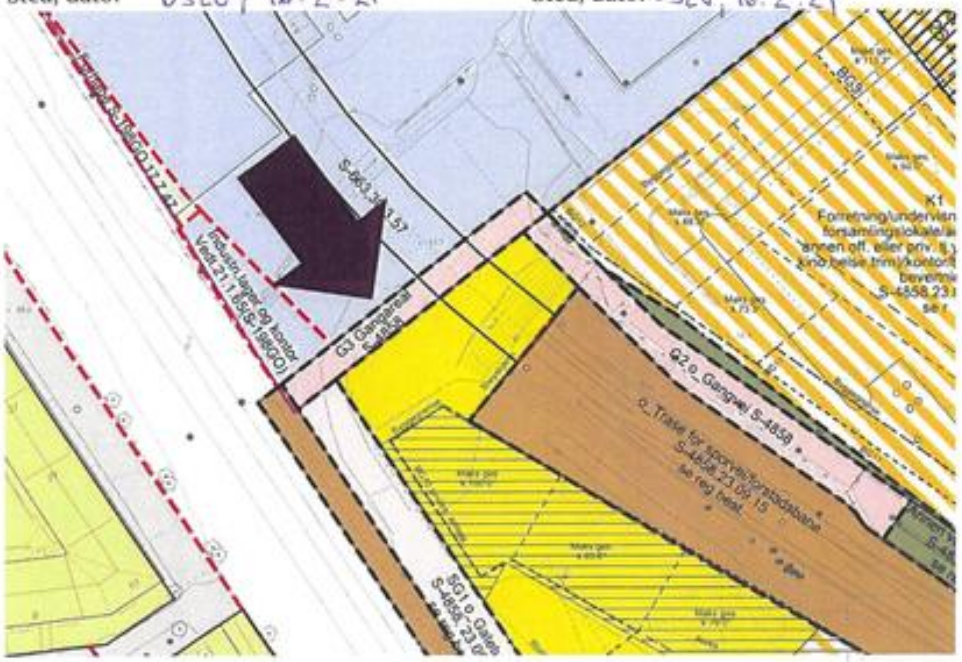
> Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården er ansvarlig for å utføre og bekoste drift og vedlikehold av gangveien på Eiendommen hvis og når denne etableres.
>
> Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården gis rett til opphold og adkomst over Eiendommen for oppfyllelse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

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 129 bnr. 93 og gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.
SNR. 1-161

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

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

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



269145

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
996918122
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST OM STØYSKJERMING

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

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

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

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

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

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

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

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~: 1/8 30/8
996 918 122
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

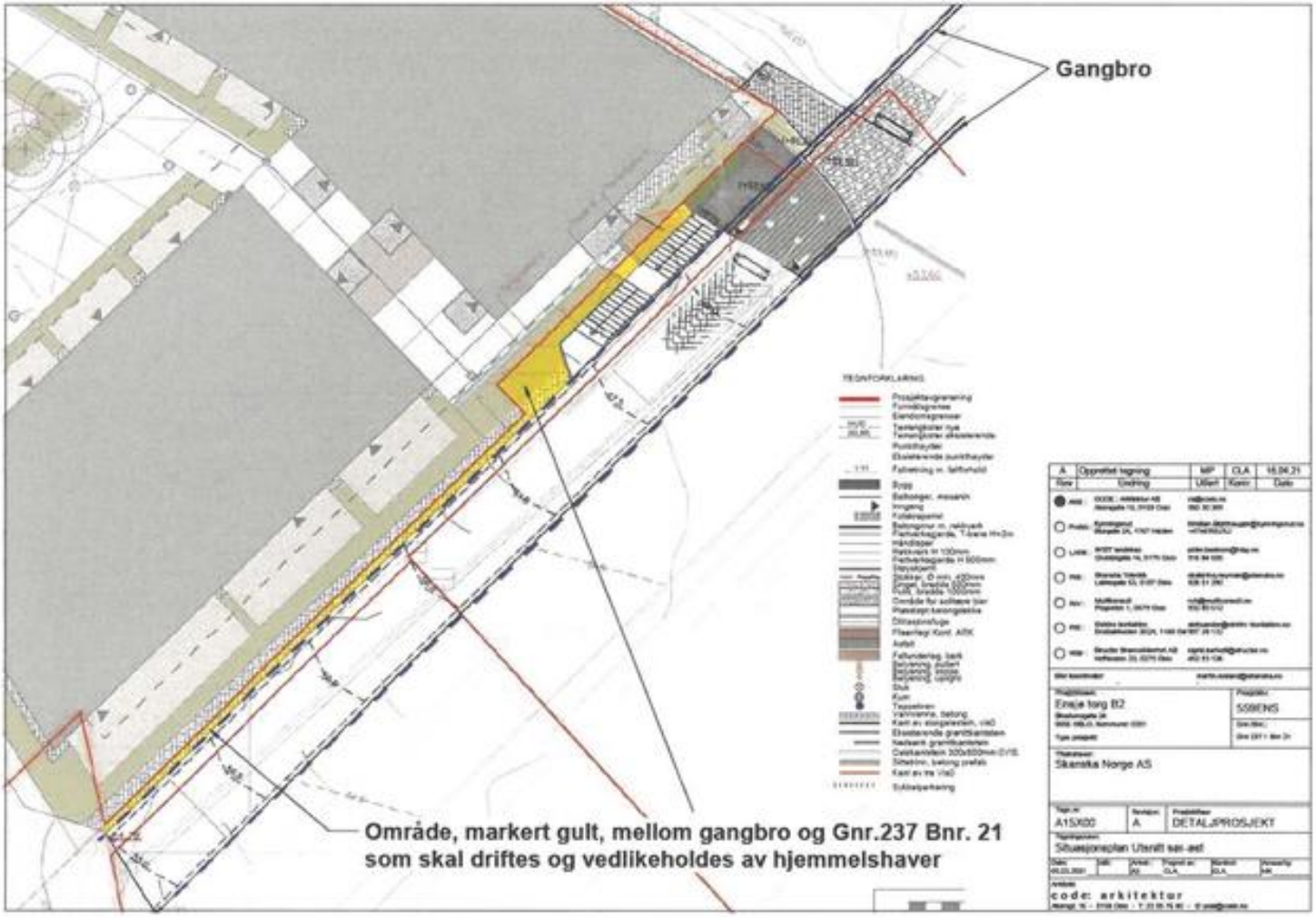
Signatur: .....
Navn: HELEN GÅSVIK
Dato: 9.8.2021

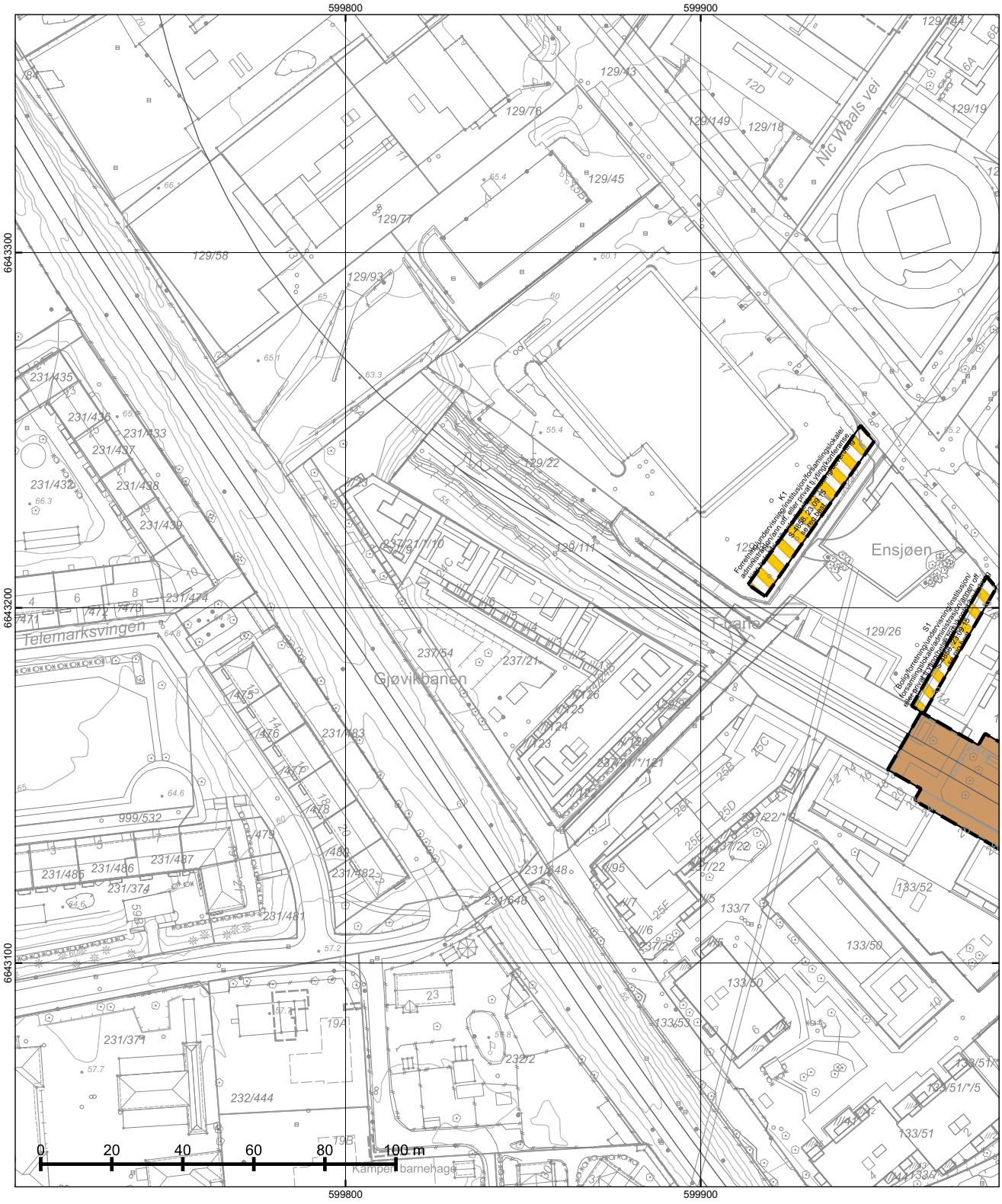
Signatur: .....
Navn: THORLEIV BREVIK
Dato: 9.8.2021

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

1 av 2

KARTSKISSE:


Gangbro
Område, markert gult, mellom gangbro og Gnr.237 Bnr. 21
som skal driftes og vedlikeholdes av hjemmelshaver
Enøje torg B2
SSBENS
Skanska Norge AS
A15X00
A
DETALJPROSJEKT
Situasjonsplan Utenfor sør-øst
code arkitektur



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

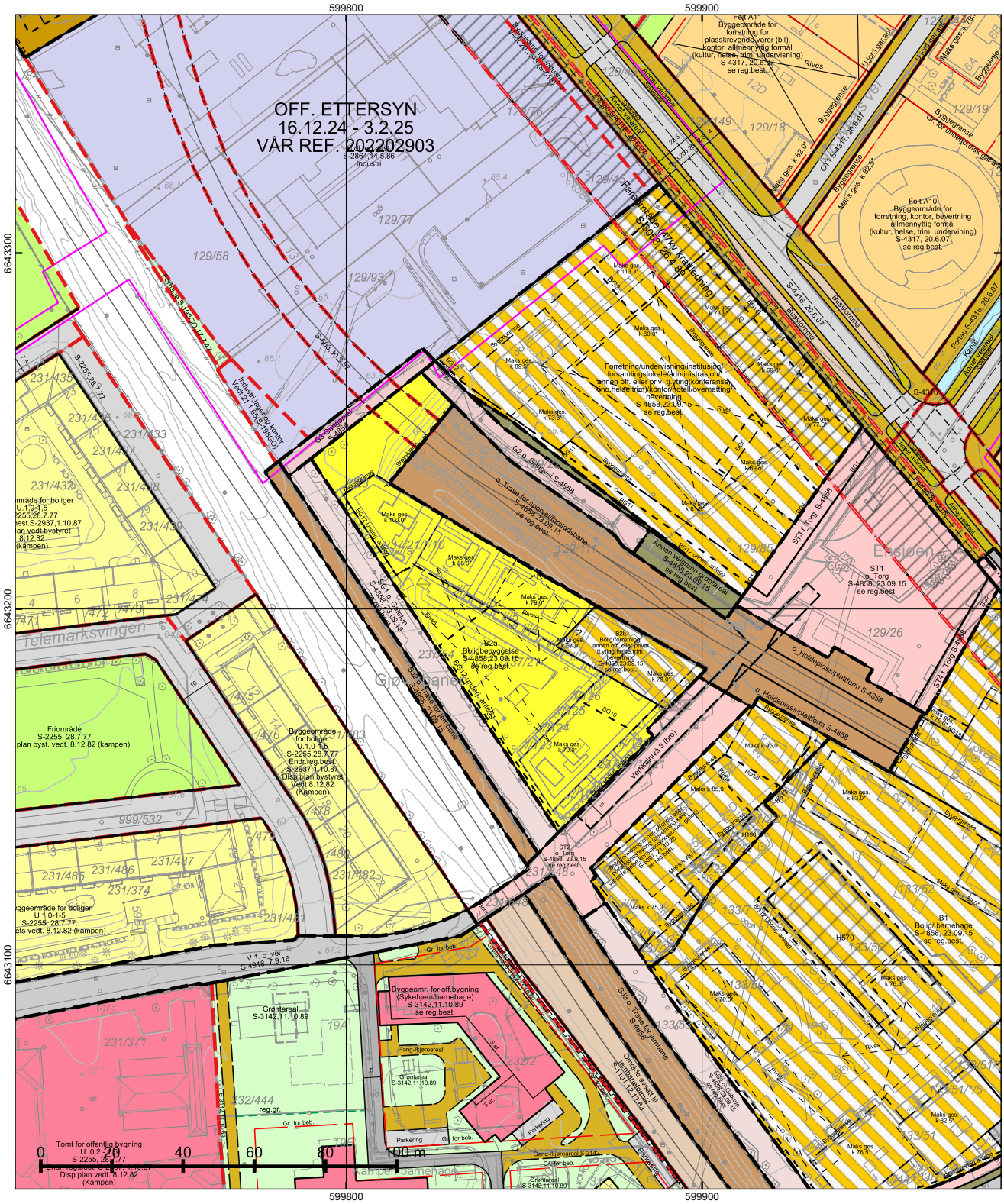
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152527/ 86526064
Adresse: Skedsmogata 24
Gnr/Bnr: 237/21

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

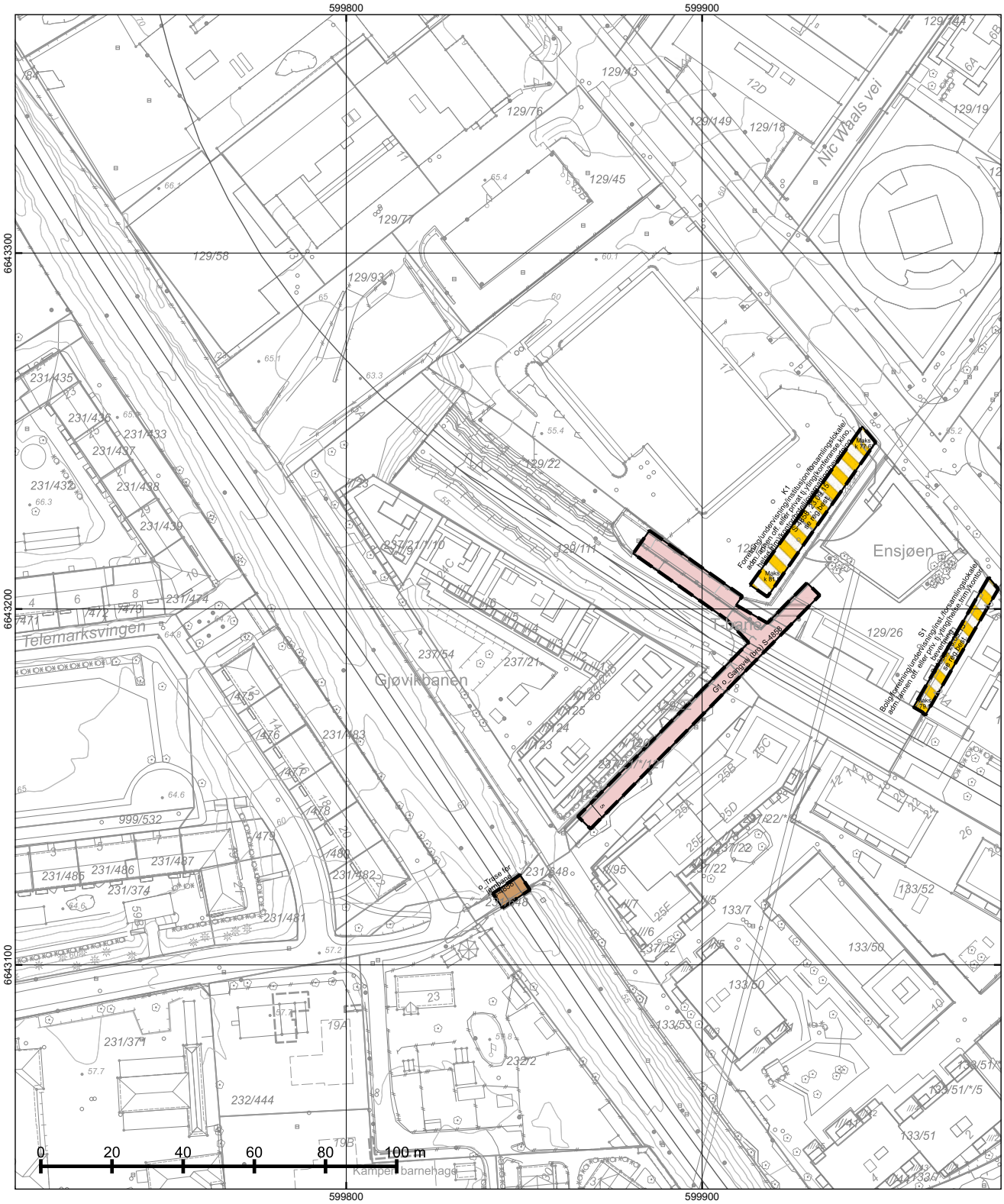
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152527/ 86526064
Deres ref.:
Adresse: Skedsmogata 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/21

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

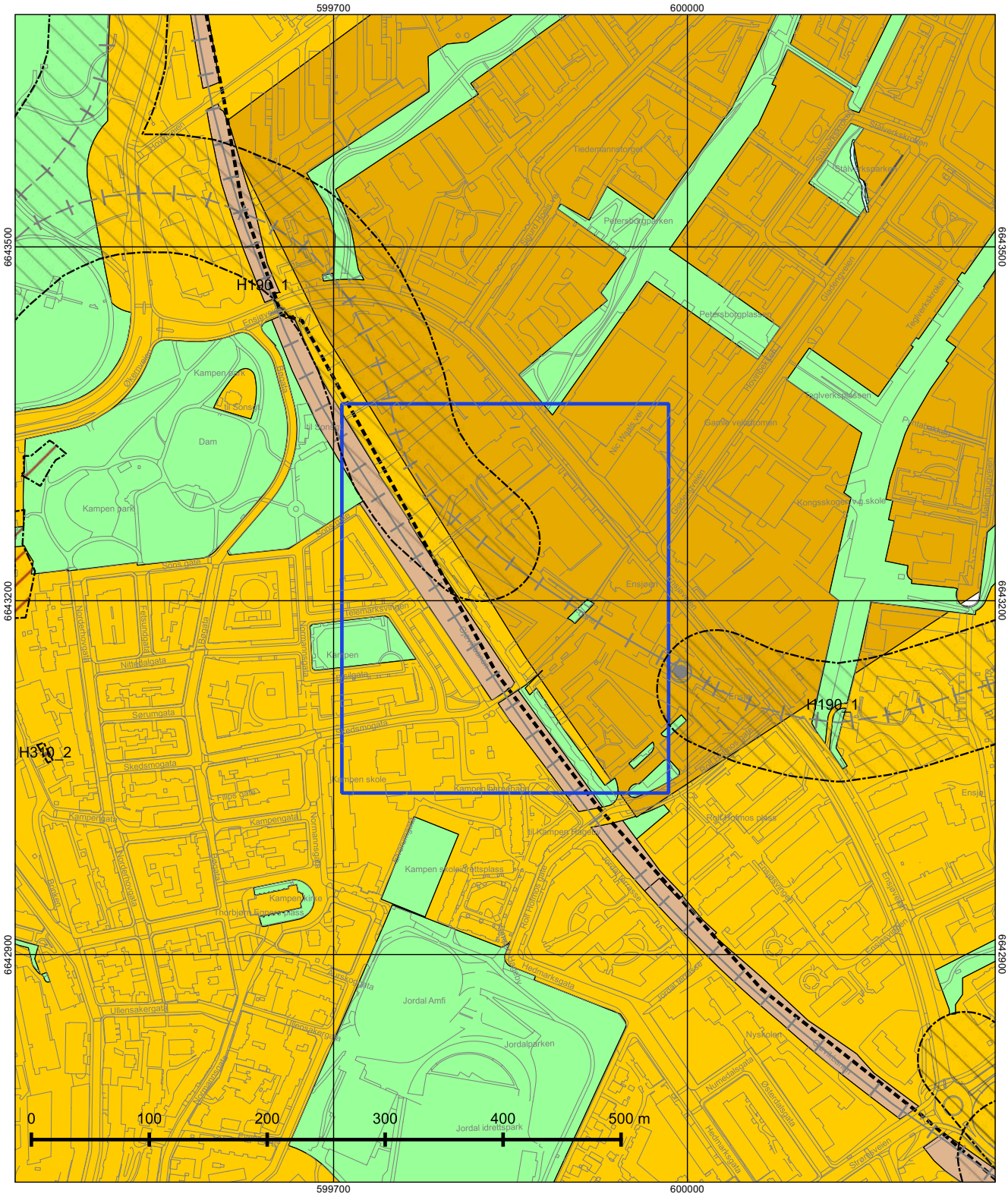
PlottID/Best.nr: 152527/ 86526064
Deres ref.:
Adresse: Skedsmogata 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152527/86526064
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

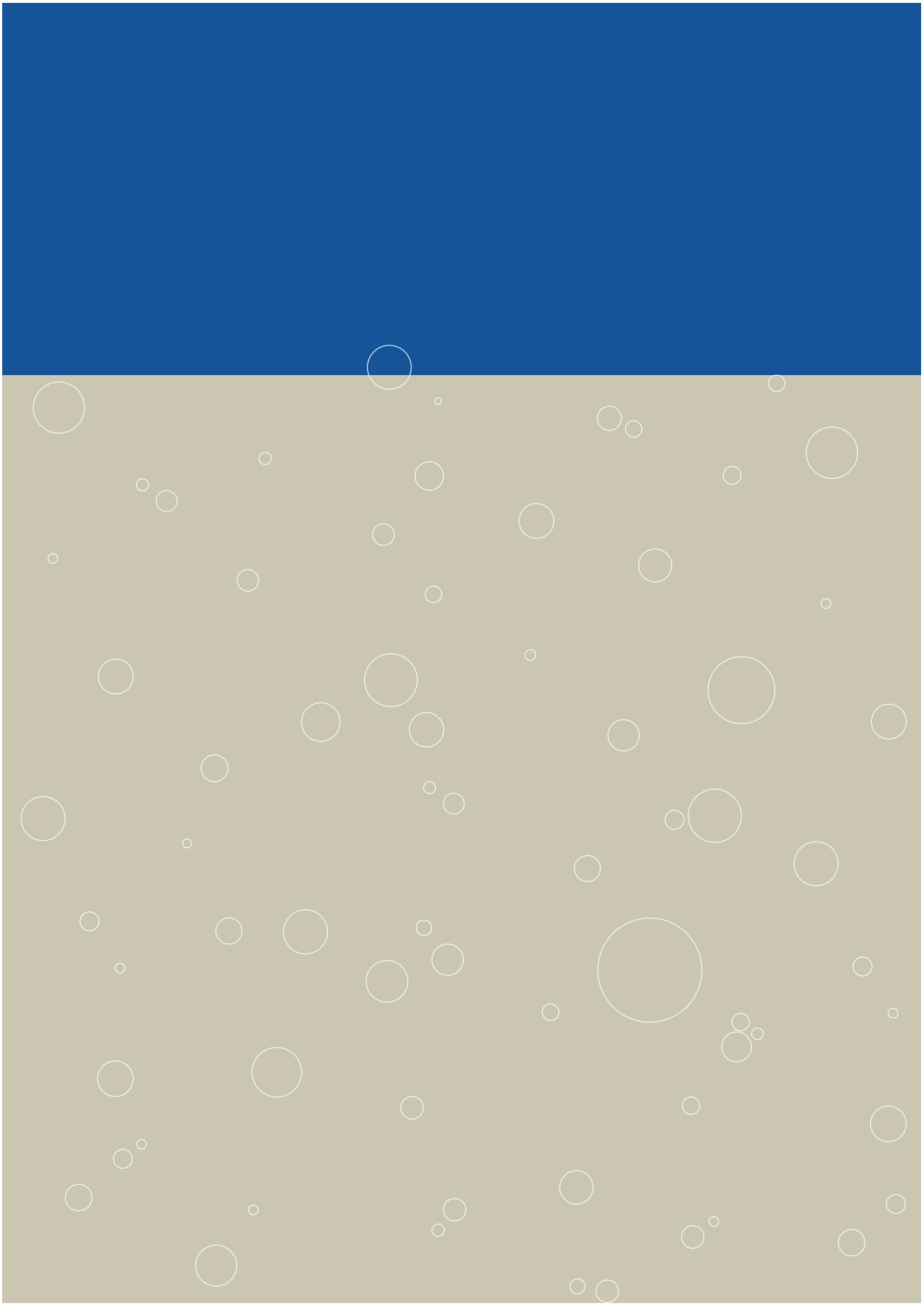
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

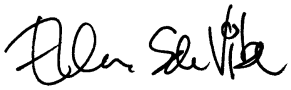
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

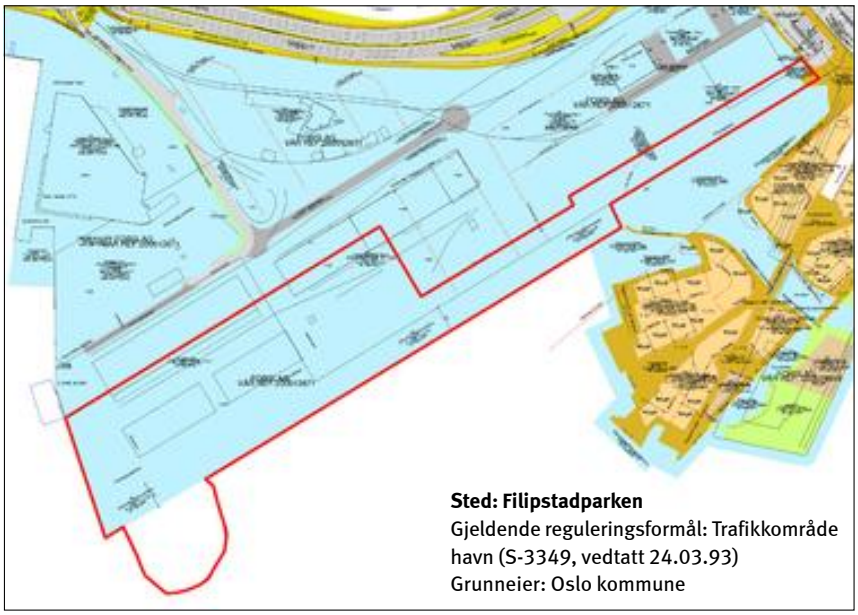
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

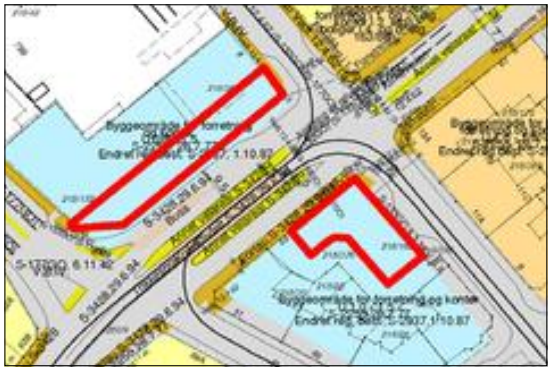


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

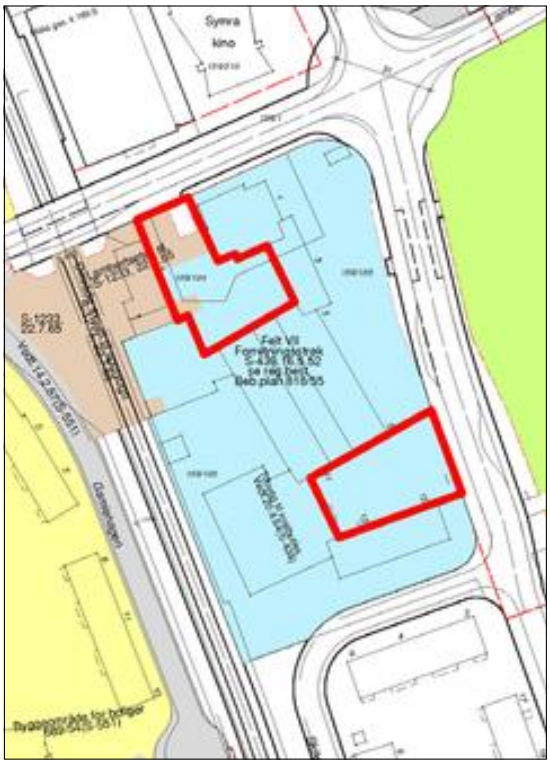
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

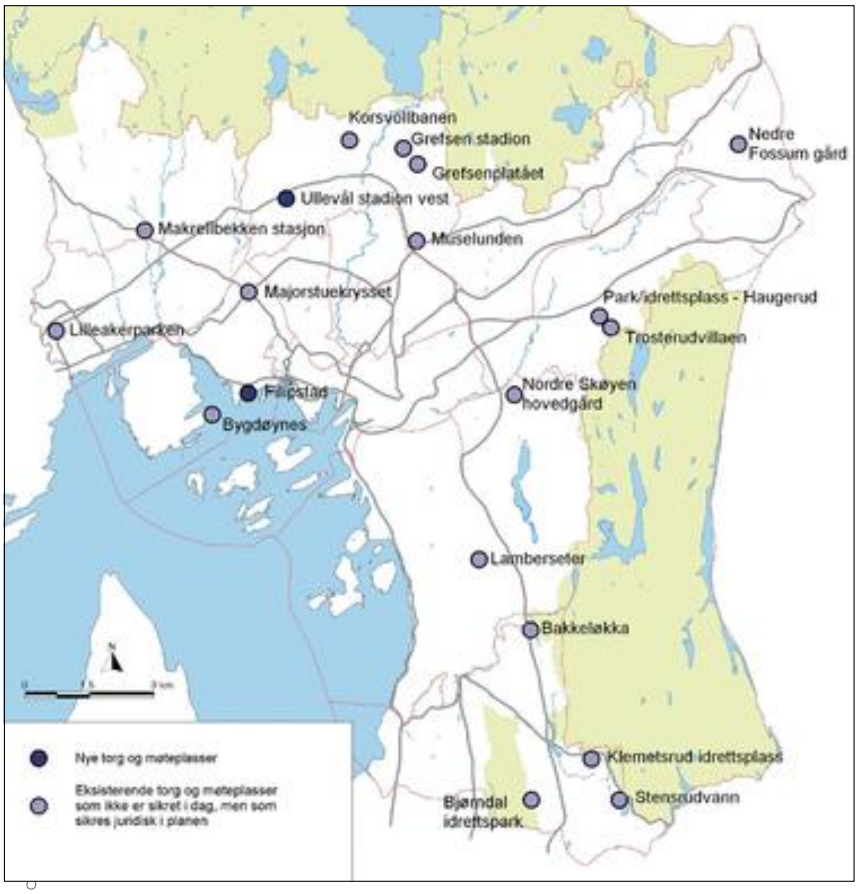
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



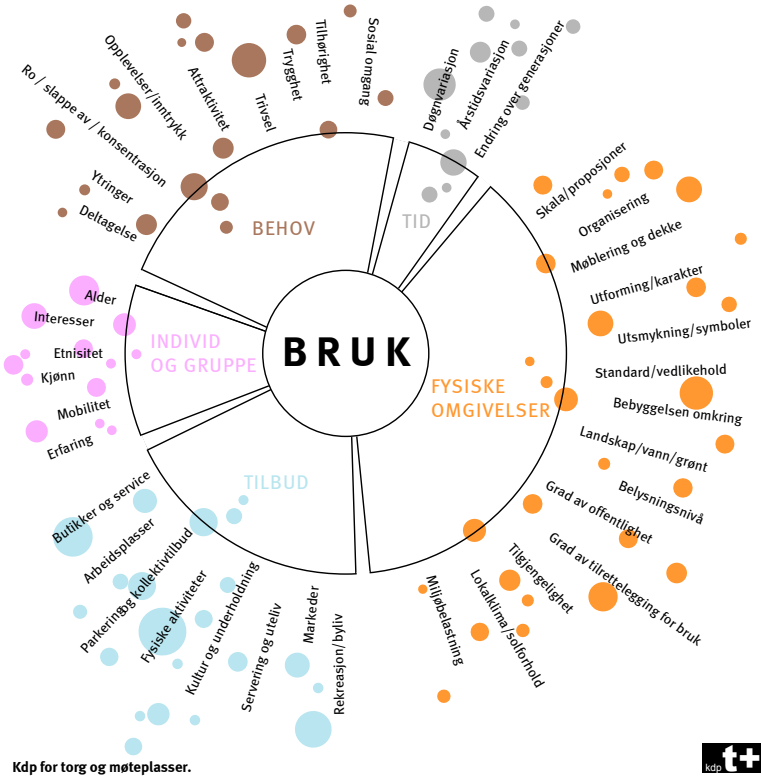
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

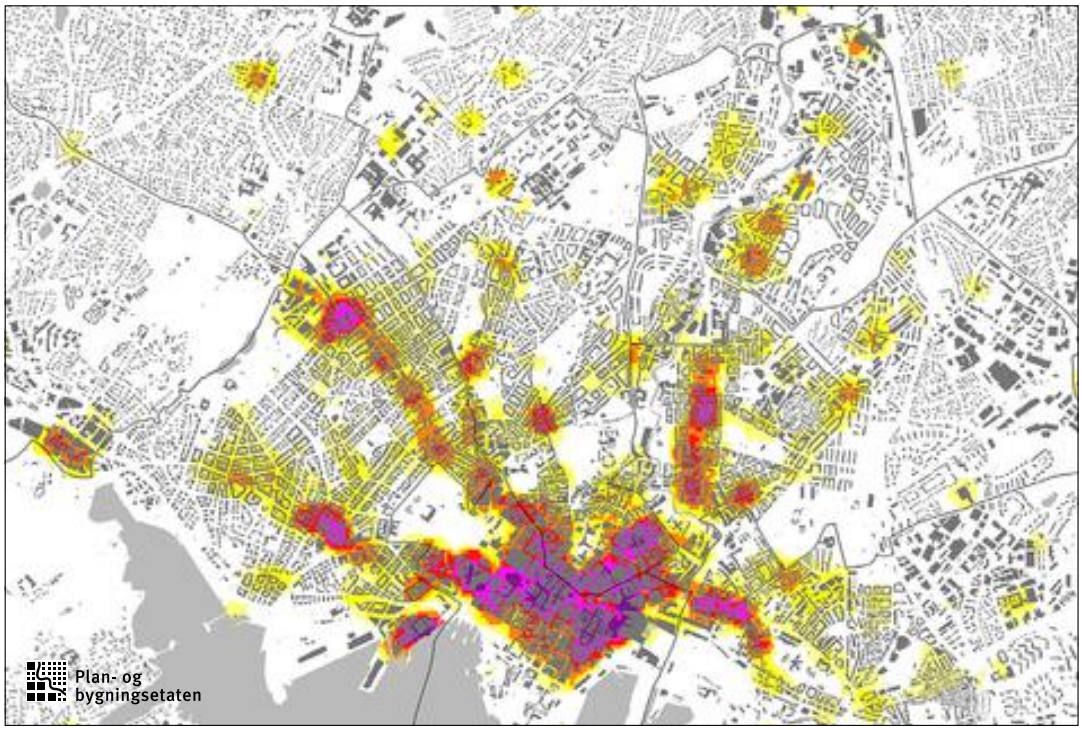
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

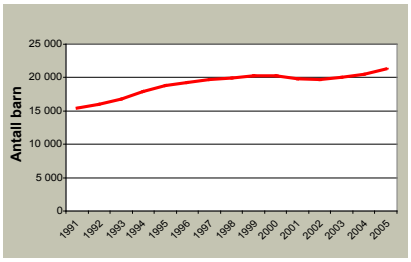
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

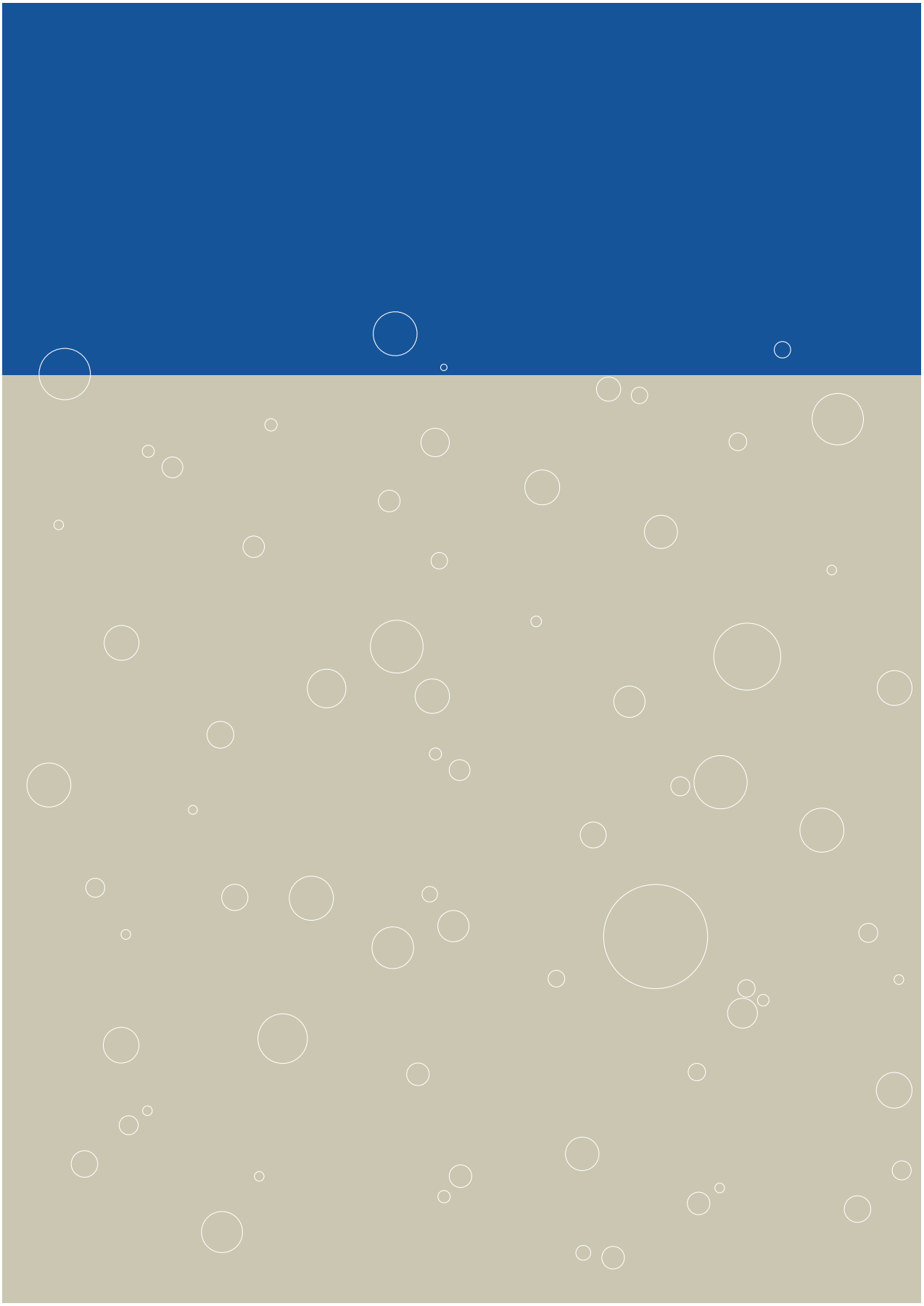
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
SKEDSMOGATA 24B

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526064
8966955

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.237 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260202 for SKEDSMOGATA 24B.

GNR. 237 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.2022.

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

4600 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 18 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

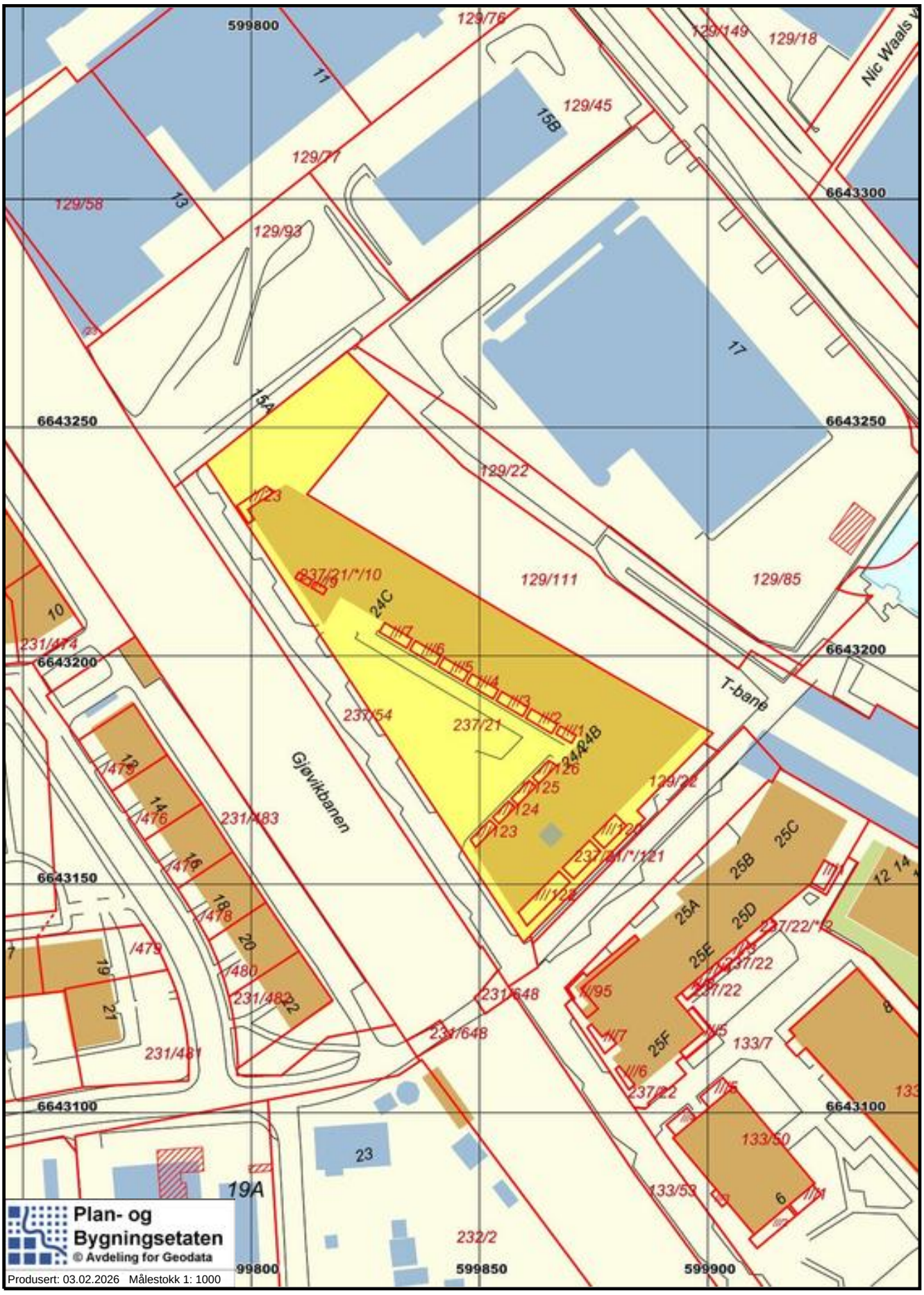
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

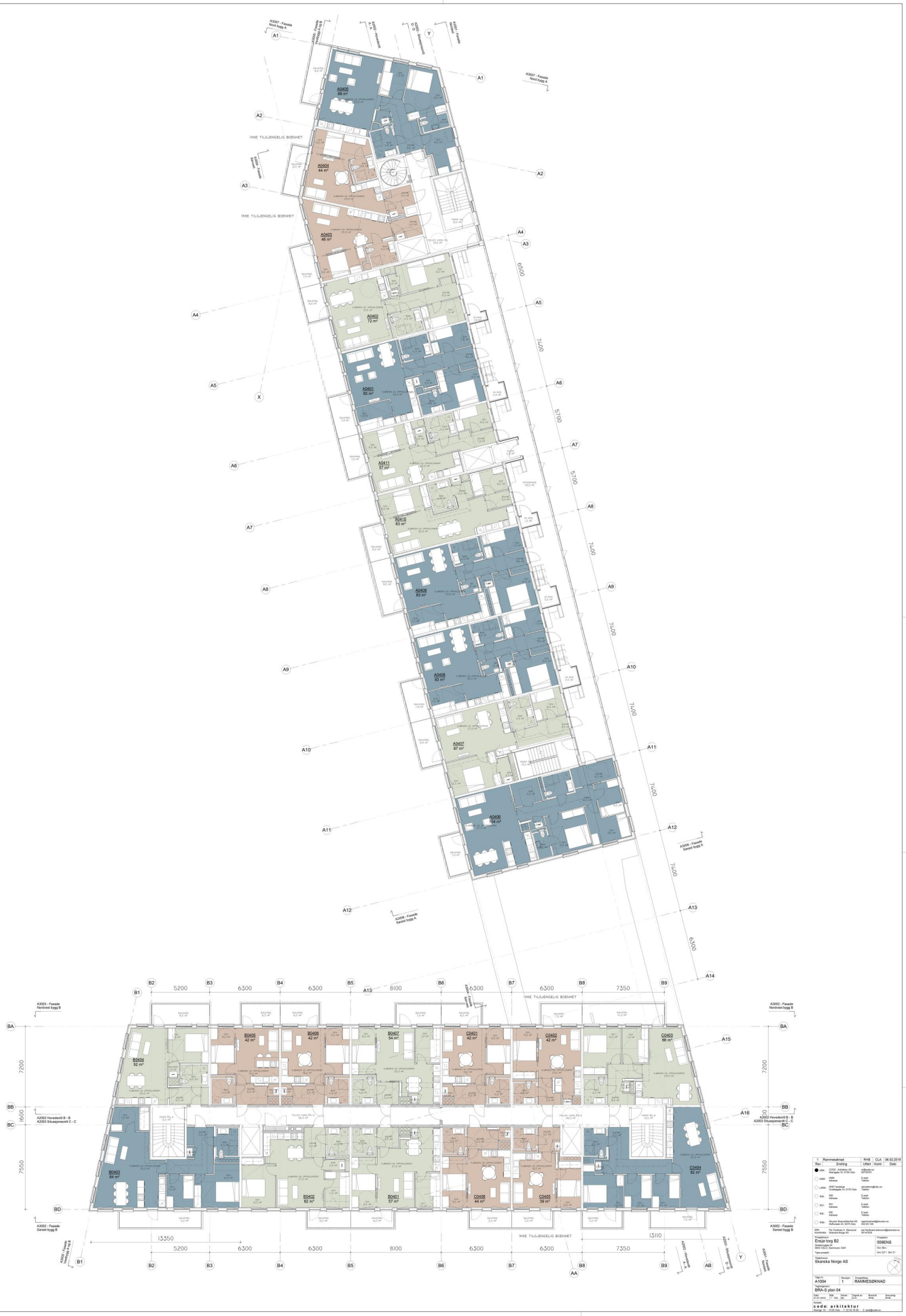
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599800
129/76
129/149
129/18
Nic Waals v
11
129/45
15B
129/77
129/58
13
129/93
6643300
17
15A
6643250
6643250
129/22
23
237/21/*/10
129/111
129/85
24C
10
231/474
6643200
6643200
T-bane
237/54
237/21
24A
24B
Gjøvikbanen
231/483
6643150
231/648
231/481
6643100
6643100
25A
25B
25C
25D
25E
25F
133/7
133/50
133/53
23
19A
232/2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 1000
599800
599850
599900


A0405 58 m²
A0404 44 m²
A0403 46 m²
A0402 72 m²
A0401 63 m²
A0411 57 m²
A0410 63 m²
A0409 63 m²
A0408 63 m²
A0407 67 m²
A0406 104 m²
IKKE TILGJENGELIG BOENHET
6300
7400
5700
B0405 42 m²
B0406 42 m²
B0407 54 m²
C0401 42 m²
C0402 42 m²
C0403 66 m²
B0404 52 m²
B0403 84 m²
B0402 62 m²
B0401 57 m²
C0408 44 m²
C0405 39 m²
C0404 82 m²
5200
6300
8100
7350
13350
13110
7200
7550
1600
A3003 - Fasade Nordvest bygg B
A3002 - Fasade Nordvest bygg B
A3002 Hovedsnitt B - B
A3003 Situasjonssnitt C - C
A3002 - Fasade Sørøst bygg B
A3006 - Fasade Sørøst bygg A
A3007 - Fasade Nordøst bygg A
A3004 - Fasade Sørvest bygg A
A3005 - Fasade Sørvest bygg B
A3001 - Takplan
A3008 - Snittplan D-D
A3008 - Snittplan C-C
1 Rammesøknad RHB CLA 08.02.2019
Rev Endring Utført Kontr Dato
Ansvarlig arkitekt: code: arkitektur AS
Prosjekt: Ersje torg B2
Gnr./Bnr.: Gnr 237 / Bnr 21
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Fag: A1004
Revisjon: 1
Innhold: RAMMESØKNAD
Tegningsnavn: BRA-S plan 04
Dato: 08.02.2019
Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)
Tegnet av: JO
Kontrollert av: CLA
Ansvarlig: RHB
code: arkitektur
Arkitekt: code: arkitektur AS, Arkitekt MNAL, Arkitekt MNAL

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-663

Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Skatteetaten

Dato
02.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 237 Bnr 21 Fnr 0 Snr 104

Eiendommens adresse:

Skedsmogata 24B, 0655 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 440 548
Som sekundærbolig:	kr 5 762 193

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 653 496,76
Fakturamottaker:	Tigergården Boligsameie c/o Obos, Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Tigergården Boligsameie	Totalt	NOK 1 653 496,76

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	481 095,20
Vann- og avløpsgebyr	1 172 401,56
Totale avgifter	**1 653 496,76**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21	DelNr. 3	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Auto-Protect As Skedsmogata 24 0655 OSLO		
Eiernavn:	Auto-Protect As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21	DelNr. 4	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kampen Auto Skedsmogata 24 0655 OSLO		
Eiernavn:	Kampen Auto	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21	DelNr. 300	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Skanska Norge As Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO		
Eiernavn:	Skanska Norge As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21 DelNr. 301

Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO
Fakturamottaker:	Skanska Norge As Postboks 1175 Sentrum 0107 OSLO
Eiernavn:	Skanska Norge As

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21	DelNr. 302	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Marthinsen & Duvholt AS Hangarveien 19 3241 SANDEFJORD		
Eiernavn:	Marthinsen & Duvholt AS	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Autodrift AS Skedsmogata 24 0655 OSLO		
Eiernavn:	Autodrift As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-237/21/0/104 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skedsmogata 24B 0655 OSLO
Fakturamottaker:	Karlsen Markus Bruns Skedsmogata 24b 0655 OSLO
Eiernavn:	Karlsen Markus Bruns

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.02.2022

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

Løpenummer for forretning: 613604164
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	237	21

Nye seksjoner

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

Doknr: 150610 Tinglyst: 08.02.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	20	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	21	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	22	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	23	66 / 10872	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	237	21	0	24	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	25	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	26	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	27	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	28	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	29	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	30	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	31	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	32	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	33	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	34	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	35	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	36	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	37	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	38	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	39	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	40	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	41	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	42	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	43	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	44	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	45	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	46	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	47	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	48	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	49	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	50	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	51	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	52	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

12.01.2022 13:38 Side 2 av 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	53	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	54	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	55	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	56	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	57	103 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	58	68 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	59	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	60	83 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	61	63 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	62	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	63	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	64	72 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	65	46 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	66	44 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	67	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	68	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	69	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	70	82 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	71	104 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	72	61 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	73	45 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	74	87 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	75	80 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	76	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	77	104 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	78	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	79	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	80	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	81	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	82	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	83	124 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	84	107 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	85	88 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/150610/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08

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
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 15:08

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

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	237	21	0	152	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	153	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	154	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	155	57 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	156	62 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	157	84 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	158	52 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	159	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	160	42 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	237	21	0	161	54 / 10872	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

12.01.2022 13:38 Side 6 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 05.11.2021

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/Johanne Grindstad	996 918 122	johanne.grindstad@schjodt.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Ruseløkkveien 14-16	0251	Oslo	23 01 15 89

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	237	21	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	Johanne Grindstad

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☑ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	Jenn Eiland

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

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	237	21	

Dato	Underskrift	Stempel
09.11.2021	Elsa Fuchs	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
27-05-21	Ellen Gulsvik

Seksjonsoversikt

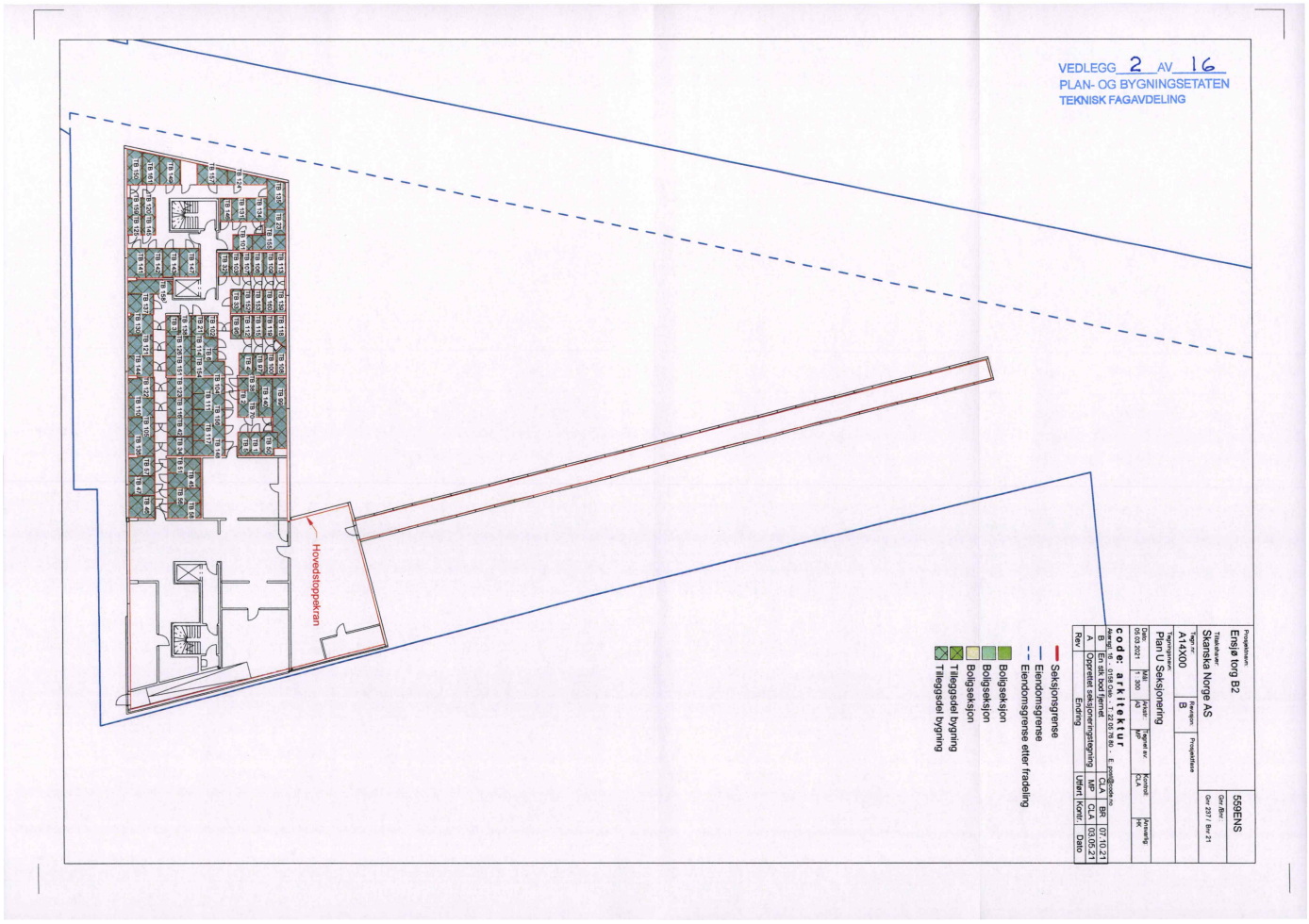
Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsdel
1	A0101	B	86	BG
2	A0102	B	83	BG
3	A0103	B	83	BG
4	A0104	B	68	BG
5	A0105	B	83	BG
6	A0106	B	83	BG
7	A0107	B	63	BG
8	A0201	B	82	B
9	A0202	B	71	BG
10	A0203	B	47	BG
11	A0204	B	86	B
12	A0205	B	83	B
13	A0206	B	83	B
14	A0207	B	68	B
15	A0208	B	83	B
16	A0209	B	83	B
17	A0210	B	63	B
18	A0211	B	57	B
19	A0301	B	83	B
20	A0302	B	72	B
21	A0303	B	46	B
22	A0304	B	44	B
23	A0305	B	66	BG
24	A0306	B	82	B
25	A0307	B	68	B
26	A0308	B	83	B
27	A0309	B	83	B
28	A0310	B	63	B
29	A0311	B	57	B
30	A0401	B	83	B
31	A0402	B	72	B
32	A0403	B	46	B
33	A0404	B	44	B
34	A0405	B	88	B
35	A0406	B	103	B
36	A0407	B	68	B
37	A0408	B	83	B
38	A0409	B	83	B
39	A0410	B	63	B
40	A0411	B	57	B
41	A0501	B	83	B
42	A0502	B	72	B
43	A0503	B	46	B
44	A0504	B	44	B
45	A0505	B	88	B
46	A0506	B	103	B
47	A0507	B	68	B
48	A0508	B	83	B
49	A0509	B	83	B
50	A0510	B	63	B
51	A0511	B	57	B

52	A0601	B	83	B
53	A0602	B	72	B
54	A0603	B	46	B
55	A0604	B	44	B
56	A0605	B	88	B
57	A0606	B	103	B
58	A0607	B	68	B
59	A0608	B	83	B
60	A0609	B	83	B
61	A0610	B	63	B
62	A0611	B	57	B
63	A0701	B	82	B
64	A0702	B	72	B
65	A0703	B	46	B
66	A0704	B	44	B
67	A0705	B	88	B
68	A0706	B	62	B
69	A0707	B	57	B
70	A0801	B	82	B
71	A0802	B	104	B
72	A0803	B	61	B
73	A0804	B	45	B
74	A0805	B	87	B
75	A0806	B	80	B
76	A0807	B	57	B
77	A0901	B	104	B
78	A0902	B	107	B
79	A0903	B	88	B
80	A1001	B	124	B
81	A1002	B	107	B
82	A1003	B	88	B
83	A1101	B	124	B
84	A1102	B	107	B
85	A1103	B	88	B
86	A1201	B	124	B
87	A1202	B	107	B
88	A1203	B	88	B
89	A1301	B	124	B
90	A1302	B	107	B
91	A1303	B	88	B
92	B0201	B	42	B
93	B0202	B	123	B
94	B0203	B	39	B
95	B0204	B	44	B
96	B0301	B	42	B
97	B0302	B	42	B
98	B0303	B	66	B
99	B0304	B	82	B
100	B0305	B	39	B
101	B0306	B	44	B
102	B0401	B	42	B
103	B0402	B	42	B
104	B0403	B	66	B
105	B0404	B	82	B
106	B0405	B	39	B

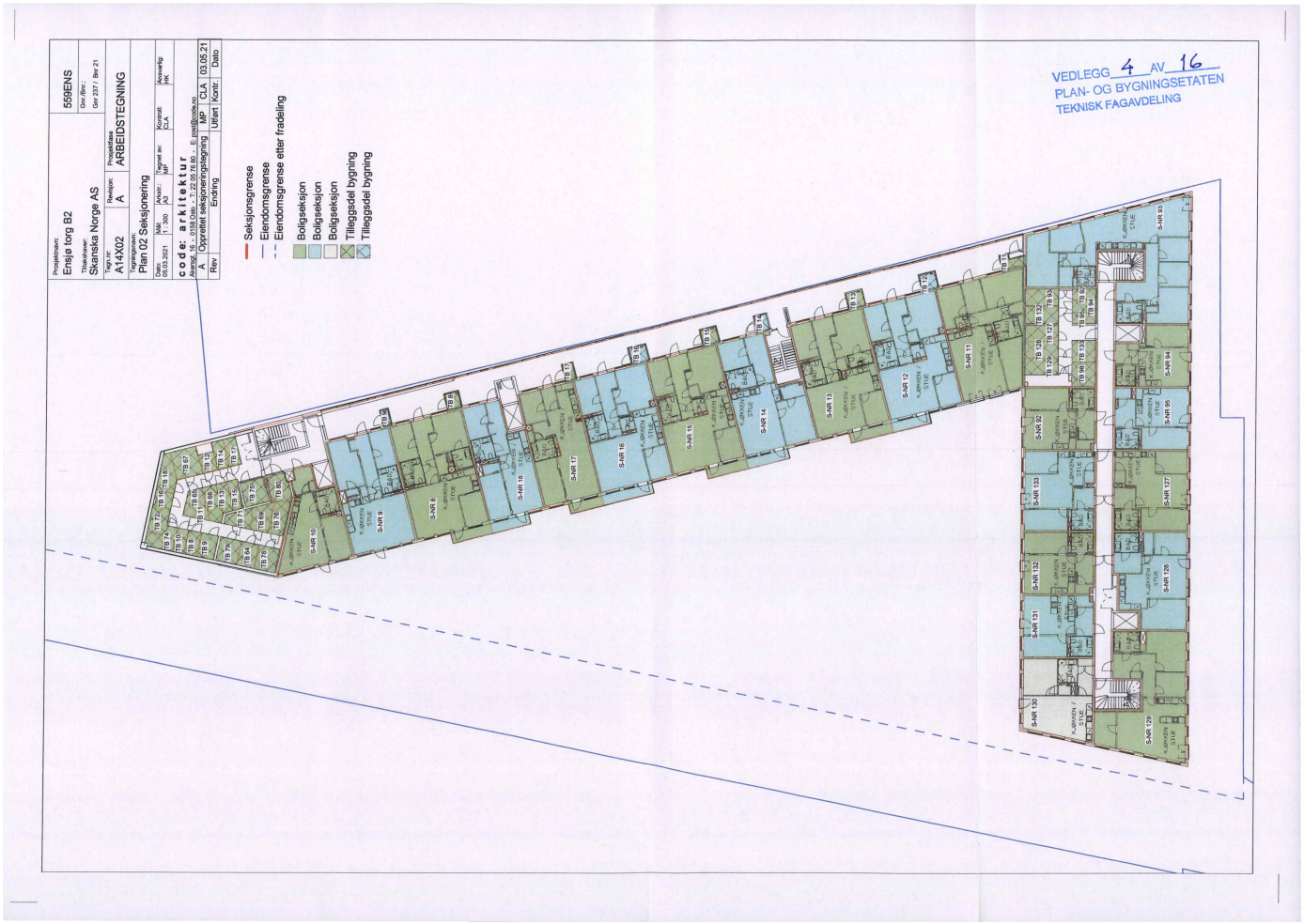
107	B0406	B	44	B
108	B0501	B	42	B
109	B0502	B	42	B
110	B0503	B	66	B
111	B0504	B	82	B
112	B0505	B	39	B
113	B0506	B	44	B
114	B0601	B	42	B
115	B0602	B	42	B
116	B0603	B	66	B
117	B0604	B	82	B
118	B0605	B	39	B
119	B0606	B	44	B
120	C0101	B	49	BG
121	C0102	B	62	BG
122	C0103	B	84	BG
123	C0104	B	52	BG
124	C0105	B	42	BG
125	C0106	B	42	BG
126	C0107	B	54	BG
127	C0201	B	57	B
128	C0202	B	62	B
129	C0203	B	84	B
130	C0204	B	52	B
131	C0205	B	42	B
132	C0206	B	42	B
133	C0207	B	54	B
134	C0301	B	57	B
135	C0302	B	62	B
136	C0303	B	84	B
137	C0304	B	52	B
138	C0305	B	42	B
139	C0306	B	42	B
140	C0307	B	54	B
141	C0401	B	57	B
142	C0402	B	62	B
143	C0403	B	84	B
144	C0404	B	52	B
145	C0405	B	42	B
146	C0406	B	42	B
147	C0407	B	54	B
148	C0501	B	57	B
149	C0502	B	62	B
150	C0503	B	84	B
151	C0504	B	52	B
152	C0505	B	42	B
153	C0506	B	42	B
154	C0507	B	54	B
155	C0601	B	57	B
156	C0602	B	62	B
157	C0603	B	84	B
158	C0604	B	52	B
159	C0605	B	42	B
160	C0606	B	42	B
161	C0607	B	54	B

Sum	10846	Brøk nevner


202109142-19 landmålingskart
Seksjonering
Skedsmogata 24 A-C, 237/21
22.12.2021
Målestokk 1:1000
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6643200
X 6643100
Y 599800
Y 599900
TG 123
TG 10
TG 9
TG 7
TG 1
TG 126
TG 125
TG 124
TG 123
TG 120
TG 121
TG 122
Gjøvikbanen
T-bane
Kampen barnehage
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

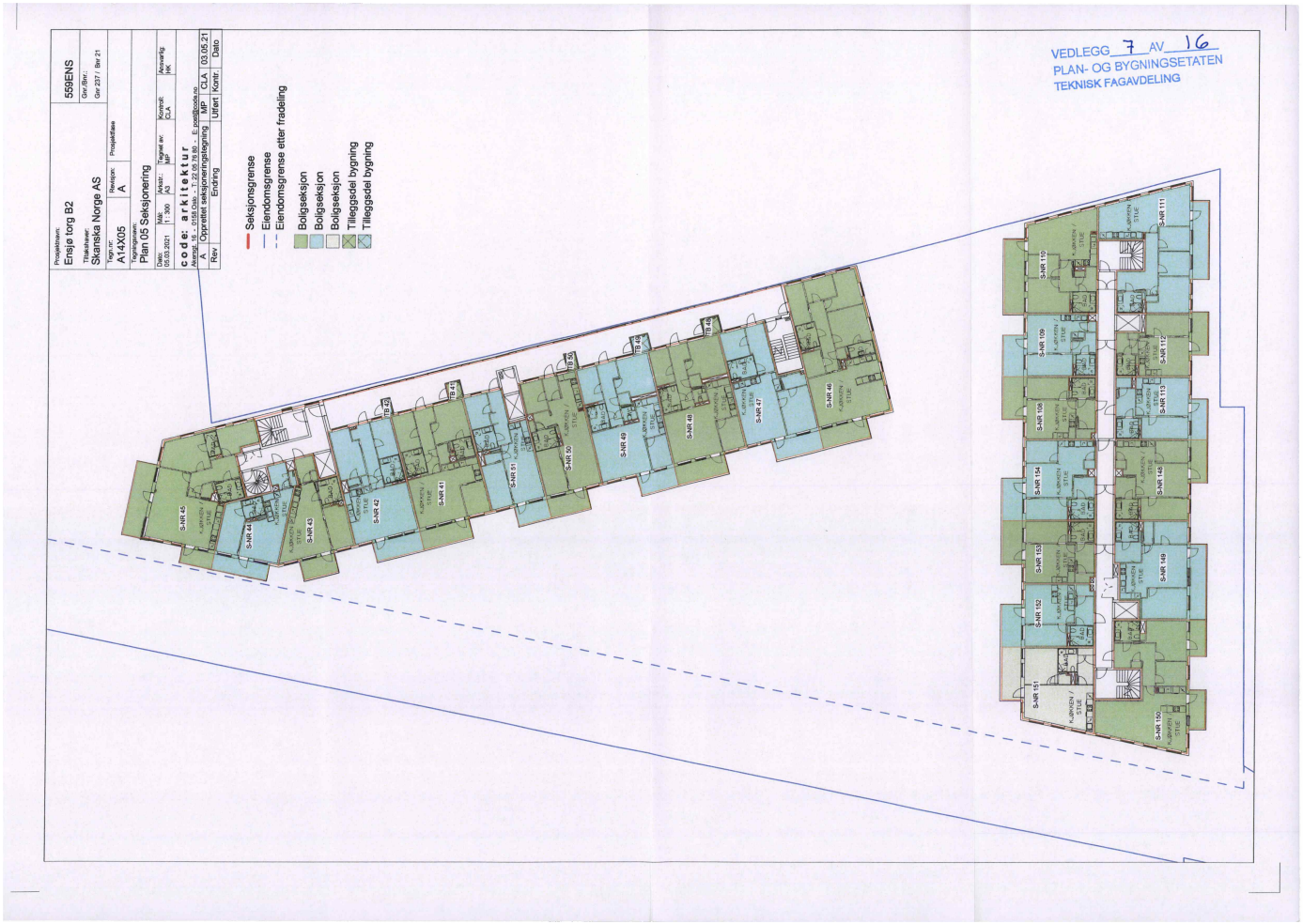

VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Hovedstoppekran
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Bolgseksjon
Bolgseksjon
Bolgseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
598ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr./Bnr:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn nr:
A14X00
Revisjon:
B
Prosjektfase:
Tegningsnavn:
Plan U Seksjonering
Dato:
03.05.2021
Målest:
1:300
Arkivref:
Kontroll:
CLA
Rammeref:
Rammetillatelse:
code: arkitektur
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21
B
Ett stk bod fjernet
CLA
BR
07.10.21


VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
559ENS
Ensjø torg B2
Skanska Norge AS
A14X01
DETALJPROSJEKT
Plan 01 Seksjonering
code: arkitektur
03.05.21


VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Tegn.nr: A14A02
Revisjon: A
Prosjektfase: ARBEIDSTEGNING
Tegningsnavn: Plan 02 Seksjonering
code: arkitektur
A Opprettet seksjoneringstegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato

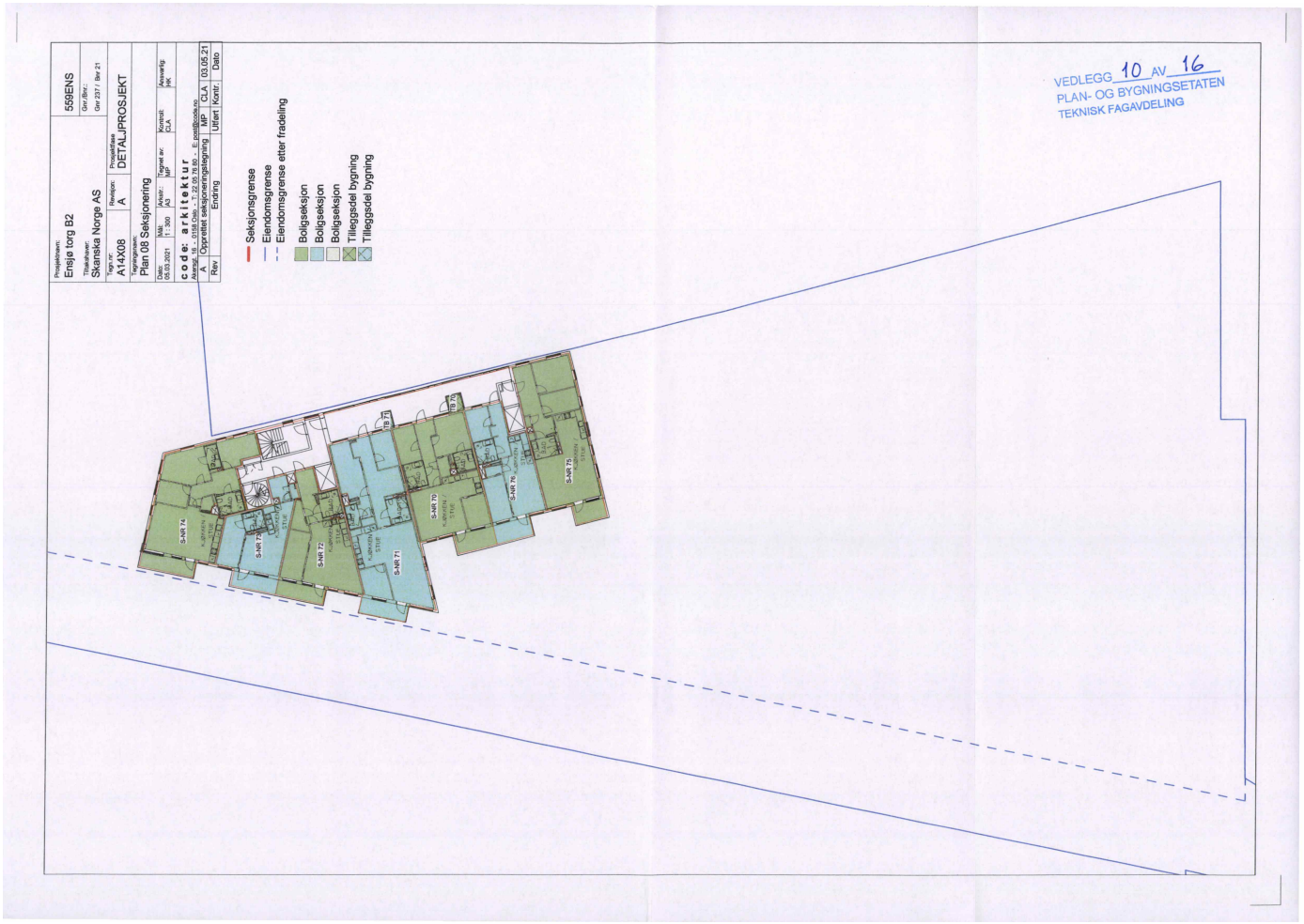

VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Engjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnr.: A1-4X03
Revisjon: A
Tegningsinnhold: Plan 03 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målestokk: 1 : 300
Format: A3
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Arkivref.: HK
code: arkitektur
Akersgt. 18 - 0158 Oslo - T 22 05 76 80 - E post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato


VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr/Bnr.: Gnr 237 / Bnr 21
Type nr: A1-AA04
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Plan 04 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målestokk: 1:300
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Arkitekt: code: arkitektur
Adresse: Ole Deviks vei 18 , 0158 Oslo - T: 22 05 76 60 - E: post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato

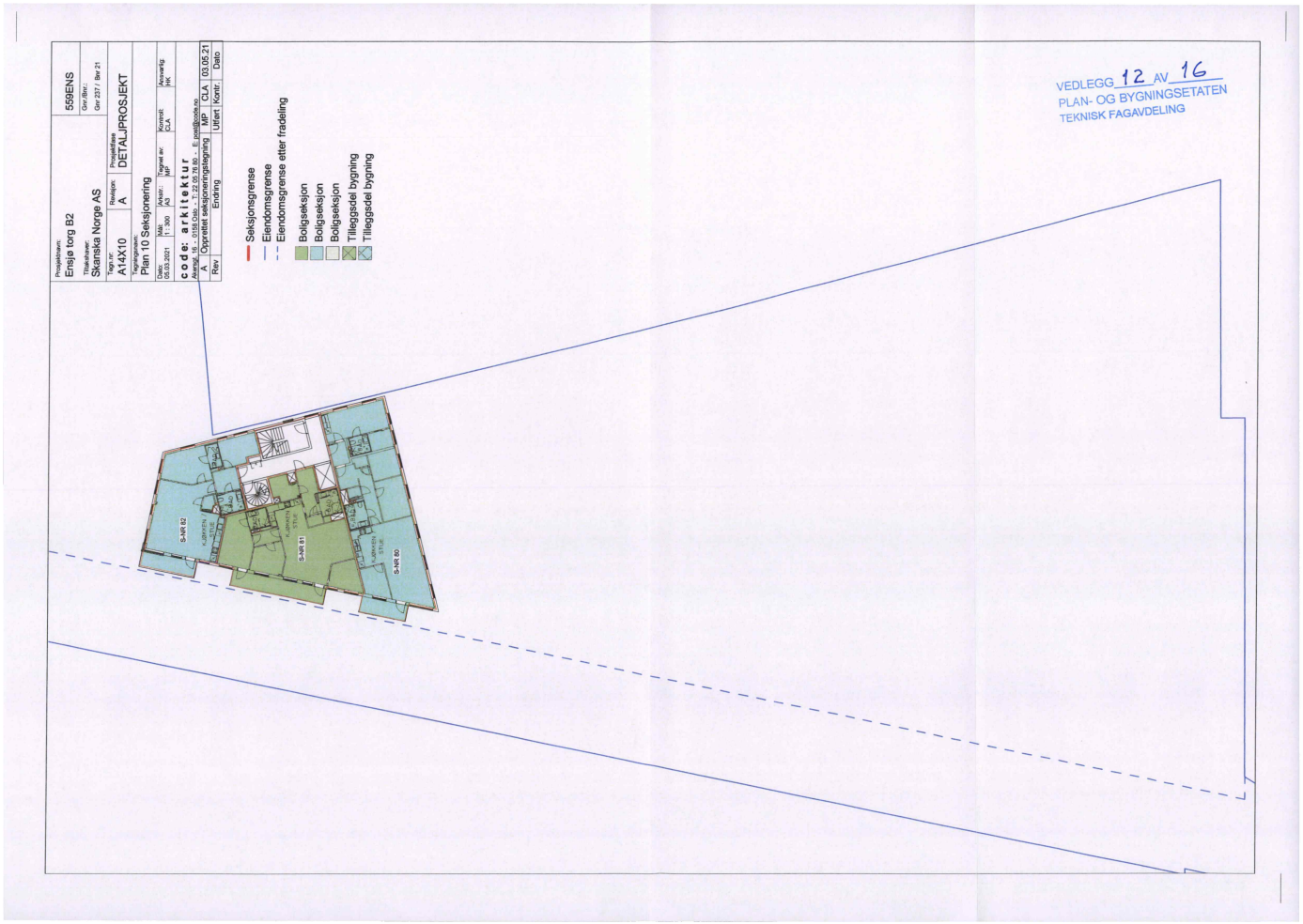

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
559ENS
Tegn.nr: A14X05
Revisjon: A
Tegningsnavn: Plan 05 Seksjonering
Dato: 03.05.2021
Målestokk: 1:200
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Kontrollert dato: 03.05.21
Arkitekt: code arkitektur
Rev. A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Endring Utført Kontr. Dato

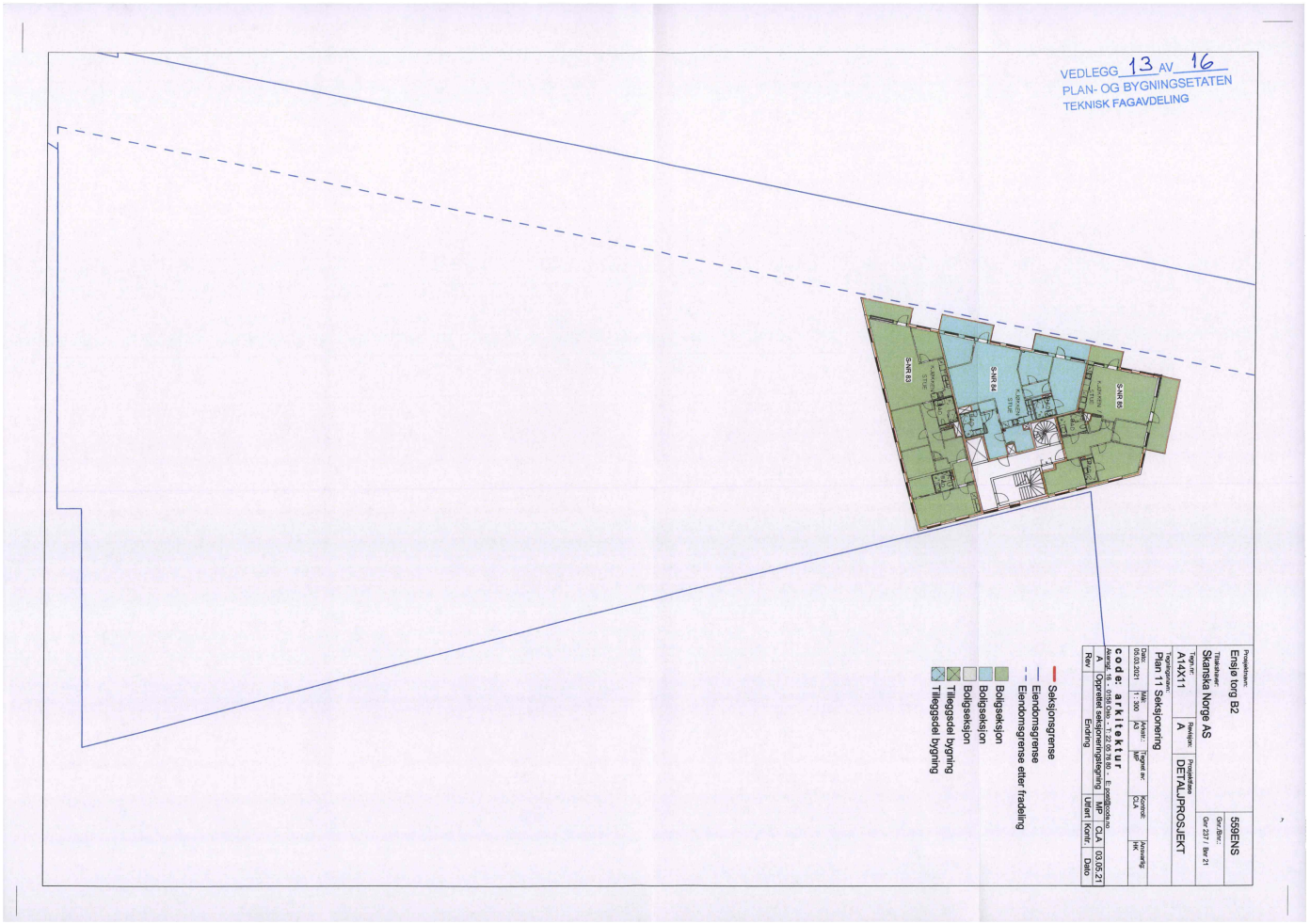

VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Tegn nr: A14X06
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn: Plan 06 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Mål: 1 : 300
Arkitekt: AS
Tegnet av: MP
Kontroll: CLA
Ansvarlig: HK
code: arkitektur
Adresse: Grev Wedels plass 2, 0151 Oslo
Org.nr: 979 278 880
E-post: office@code.no
Rev
Dato
Endring
Utført
Kontr.
A
Oppmåtte seksjoneringsmål
MP
CLA
03.05.21
Gnr./Bnr: Gnr 237 / Bnr 21
559ENS

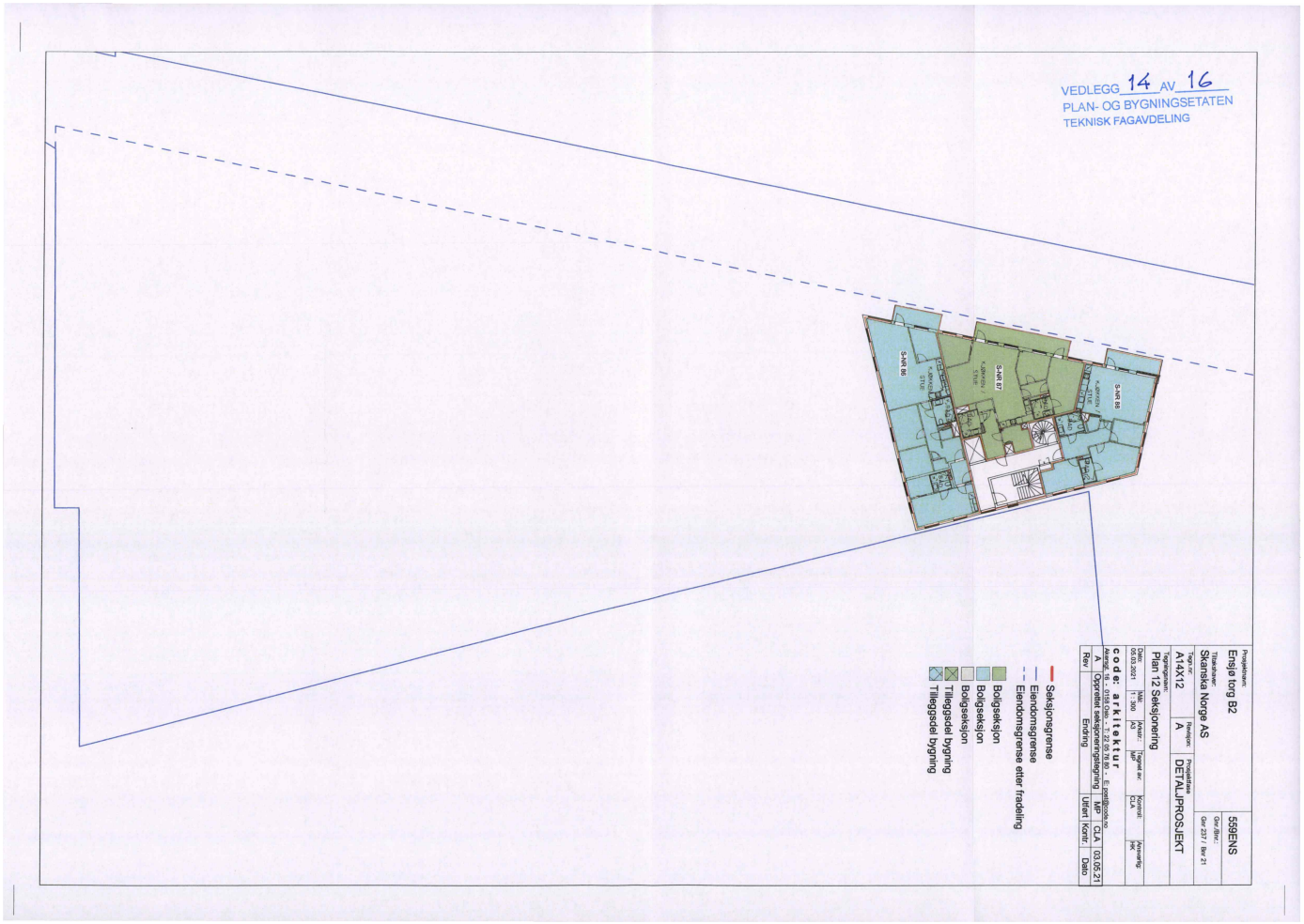

VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.: Gnr 237 / bnr 21
Tegn.nr: A1-4X07
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsinnhold: Plan 07 Seksjonering
Dato: 05.03.2021
Målest.: 1 : 300
Papirstr.: A3
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Ansvarlig for: arkitektur
Akersgt. 18 - 0158 Oslo - T 22 05 76 80 - E: post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev Endring Utført Kontr. Dato

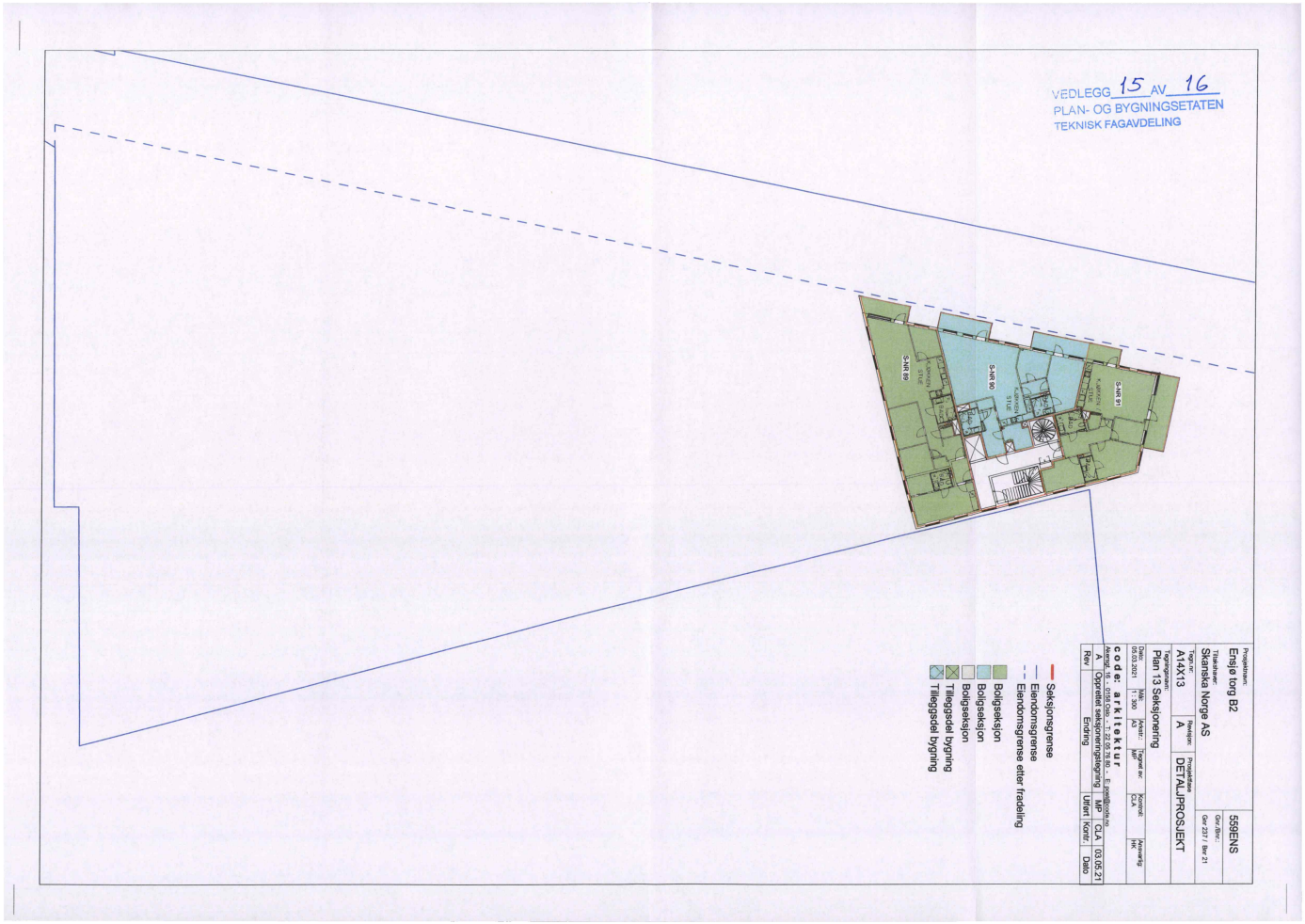

VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.: Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr: A14X08
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Tegningsinnhold: Plan 08 Seksjonering
Dato: 03.05.2021
Målestokk: 1:200
Arkitekt: AA
Tegnet av: MP
Kontrollert: AA
Godkjent: jm
code arkitektur
Arendalsgata 18 - 0184 Oslo - T: 472 70 60 - E: post@code.no
A Opprettet seksjoneringsplegning MP CLA 03.05.21
Rev. Endring Utført Kontr. Dato
S-NR 74
S-NR 73
S-NR 72
S-NR 71
S-NR 70
S-NR 75
S-NR 76

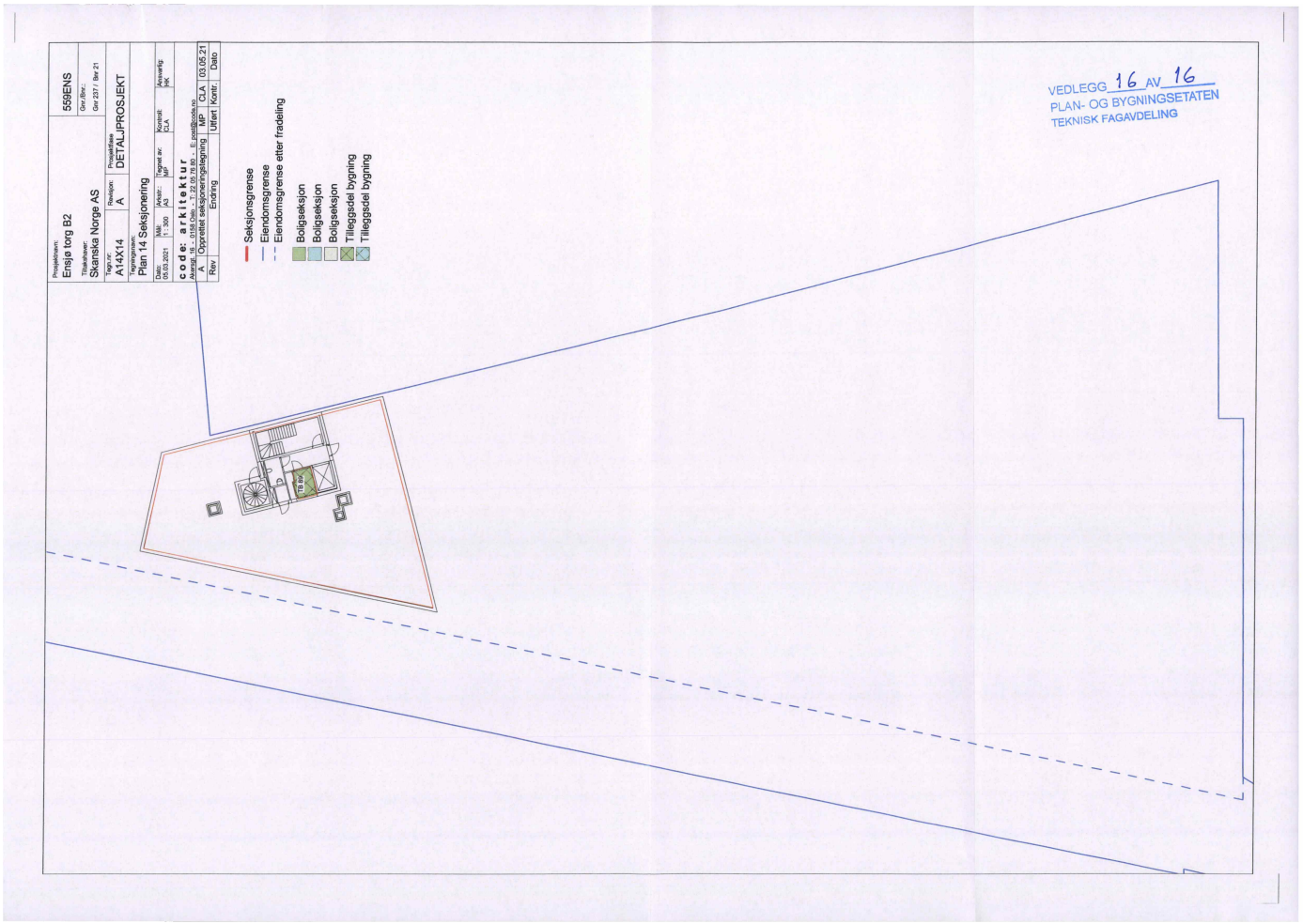

VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn: Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS
Tegn.nr: A14X09
Revisjon: A
Prosjektfase: DETALJPROSJEKT
Hovedplan: Plan 09 Seksjonering
Dato: 08.03.2021
Skala: 1:200
Kontr.:
Tegnet av: MP
Kontrollert av: CLA
Arkivnr.:
code: arkitektur
Oppretet seksjoneringsplegning
Endring
Rev
A
MP
CLA
03.05.21
Utført
Kontr.
Dato
S-NR 79
S-NR 78
S-NR 77
TB 77


Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr/Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X10
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn
Plan 10 Seksjonering
Dato:
08.03.2021
Skala:
1:100
Kontr:
AJA
Tegnet av:
MP
Kontroll:
AJA
Arkivnavn:
Rev.
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
S-NR 82
S-NR 81
S-NR 80
VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 83
S-NR 84
S-NR 85
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
559ENS
Gnr/Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X11
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 11 Seksjonering
Dato:
03.03.2021
Målestokk:
1:300
Format:
A3
Tegnet av:
MP
Kontrollert:
CLA
Rev
Beskrivelse
Dato
A
Opprettet seksjoneringstegning
MP
CLA
03.05.21
Endring
Utført
Kontr.
arkitektur
Adresse: St. Olavs plass 1, 0165 Oslo, Norge
E-postadresse:


VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 86
S-NR 87
S-NR 88
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr/Bnr:
Gnr 237 / Bnr 21
Tegn.nr:
A14X12
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 12 Seksjonering
Dato:
Målestokk:
1:300
Arkivref:
Tegnet av:
Kontrollert:
Godkjent av:
Dato
Rev
Endring
Utført
Kontr.
03.05.21
A
Opprettet seksjoneringsplantegning
MP
CLA
03.05.21


VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR 89
S-NR 90
S-NR 91
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Gnr./Bnr.:
Gnr 237 / Bnr 21
559ENS
Tegn.nr:
A14X13
Revisjon:
A
Prosjektfase:
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 13 Seksjonering
Dato:
03.05.2021
Målestokk:
1:200
Arkivnr:
AS
Tegnet av:
MP
Kontrollert:
CLA
Ansvarlig:
MK
c o d e . a r k i t e k t u r
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21


VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense etter fradeling
Boligseksjon
Boligseksjon
Boligseksjon
Tilleggsdel bygning
Tilleggsdel bygning
Prosjektnavn:
Ensjø torg B2
559ENS
Tiltakshaver:
Skanska Norge AS
Tegn.nr:
A14X14
Revisjon:
A
Prosjektfase
DETALJPROSJEKT
Tegningsnavn:
Plan 14 Seksjonering
Dato:
05.03.2021
Målest.:
1: 300
Format:
A3
Tegnet av:
MP
Kontrollert av:
CLA
Godkjenning av:
MP
code: arkitektur
Arendal 16 - 0158 Oslo - T 22 03 78 80 - E post@code.no
A
Opprettet seksjoneringsplegning
MP
CLA
03.05.21
Rev
Endring
Utført
Kontr.
Dato

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2025
	201902057 - 112 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	SKEDSMOGATA 24	Eiendom:	237/21/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Norge AS	Søker:	CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Skedsmogata 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg, mottatt 24.01.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902057			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A0100	01.02.2019	1/22
Plan underetasje	A1000	06.02.2019	1/29
Plan 1 etasje	A1001	06.02.2019	1/30
Plan 2 etasje	A1002	06.02.2019	1/31
Plan 3 etasje	A1003	06.02.2019	1/32
Plan 4 etasje	A1004	06.02.2019	1/33
Plan 5 etasje	A1005	06.02.2019	1/34
Plan 6 etasje	A1006	06.02.2019	1/35
Plan 7 etasje	A1007	06.02.2019	1/36
Plan 8 etasje	A1008	06.02.2019	1/37

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 9 etasje	A1009	06.02.2019	1/38
Plan 10 etasje	A1010	06.02.2019	1/39
Plan 11 etasje	A1011	06.02.2019	1/40
Plan 12 etasje	A1012	06.02.2019	1/41
Plan 13 etasje	A1013	06.02.2019	1/42
Plan 14 etasje	A1014	06.02.2019	1/43
Plan tak	A1015	06.02.2019	1/44
Hovedsnitt mot vest - Snitt A-A	A2001	21.01.2019	1/45
Hovedsnitt mot nord - Snitt B-B	A2002	21.01.2019	1/46
Situasjonssnitt CC og DD	A2003	06.02.2019	1/47
Fasade nordøst	A3001	06.02.2019	1/48
Fasade sørøst - Bygg B	A3002	06.02.2019	1/49
Fasade nordvest - Bygg B	A3003	06.02.2019	1/50
Fasade sørvest - Bygg A	A3004	06.02.2019	1/51
Fasade vest	A3005	06.02.2019	1/52
Fasade sørøst - Bygg A	A3006	06.02.2019	1/53
Fasade nord - Bygg A	A3007	06.02.2019	1/54
Utomhusplan og infrastruktur	B01	30.04.2019	15/5
Takplan samlet	L-201	02.05.2019	15/6
Takplan tårn	L-202	02.05.2019	15/7
Takplan A09	L-203	02.05.2019	15/8
Takplan A07	L-204	02.05.2019	15/9
Takplan A03	L-205	02.05.2019	15/10
Takplan B07	L-206	02.05.2019	15/11
Prinsippsnitt støyskjerm	L-301	02.05.2019	15/12
P-kjøreplan	B1-U2-A-200-20-002	25.04.2019	15/14
Landskapsplan overordnet	L-001	02.05.2019	15/15

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 24.01.2025. Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

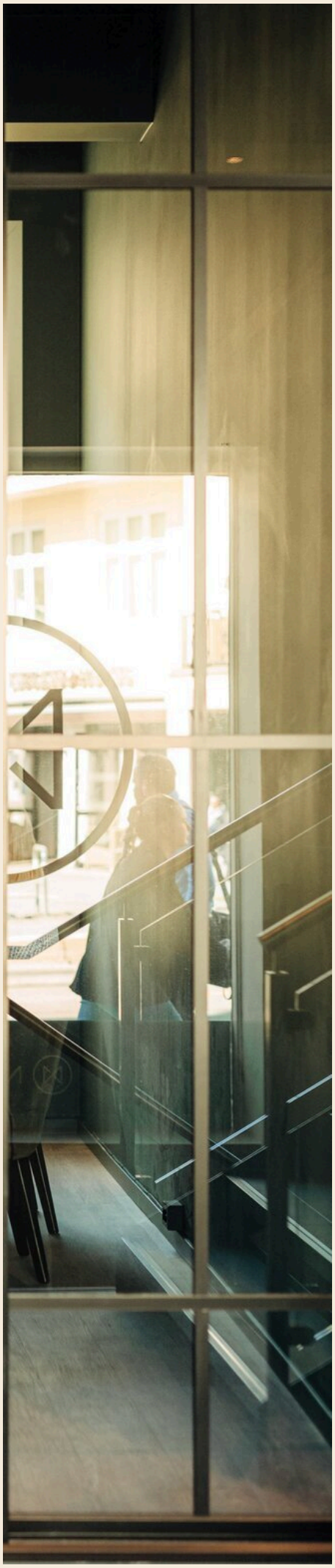
Kopi til:
Skanska Norge AS, Postboks 1175 Oslo Sentrum, 0107 OSLO

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skedsmogata 24B 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 21, snr 104 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Ringsvold
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: