

Skedsmogata 24B



Velkommen til

Skedsmogata 24B



Salgsoppgaven produsert 10. august 2025

TIGERGÅRDEN PÅ KAMPEN

Utrolig fin og luftig 3-roms hjørneleilighet fra 2022 med stor, solrik balkong på 14 kvm. Fjernvarme. Nybygg garanti*

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	170 100,-
Totalpris	6 920 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 808,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- SKEDSMOGATA 24B
- Presentert av Vilde Nadden

- En utrolig fin og praktisk 3-roms hjørneleilighet på Kampen, ved Ensjø T-bane. Tigergården er et miljøvennlig og unikt boligprosjektet med mange, flotte fellesområder og gjennomtenkte farge- og materialvalg.

- Leiligheten består av en romslig gang, svært lys stue med masse vindusflater, velutstyrt kjøkken fra HTH, pent bad og 2 romslige soverom. I tillegg har man en stor, stor balkong på hele 14 kvm med gode solforhold, samt enkel adkomst til flere flotte takterrasser. Her kan du flytte rett inn!

- Nybygg garanti*
- 2 romslige soverom
- Stor balkong med god plass til utemøbler og beplanting + tilgang til 5 felles takhager
- Umiddelbar nærhet til Ensjø T-bane, Kampen og flotte parkområder

- Nominert til Oslo bys arkitekturpris

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

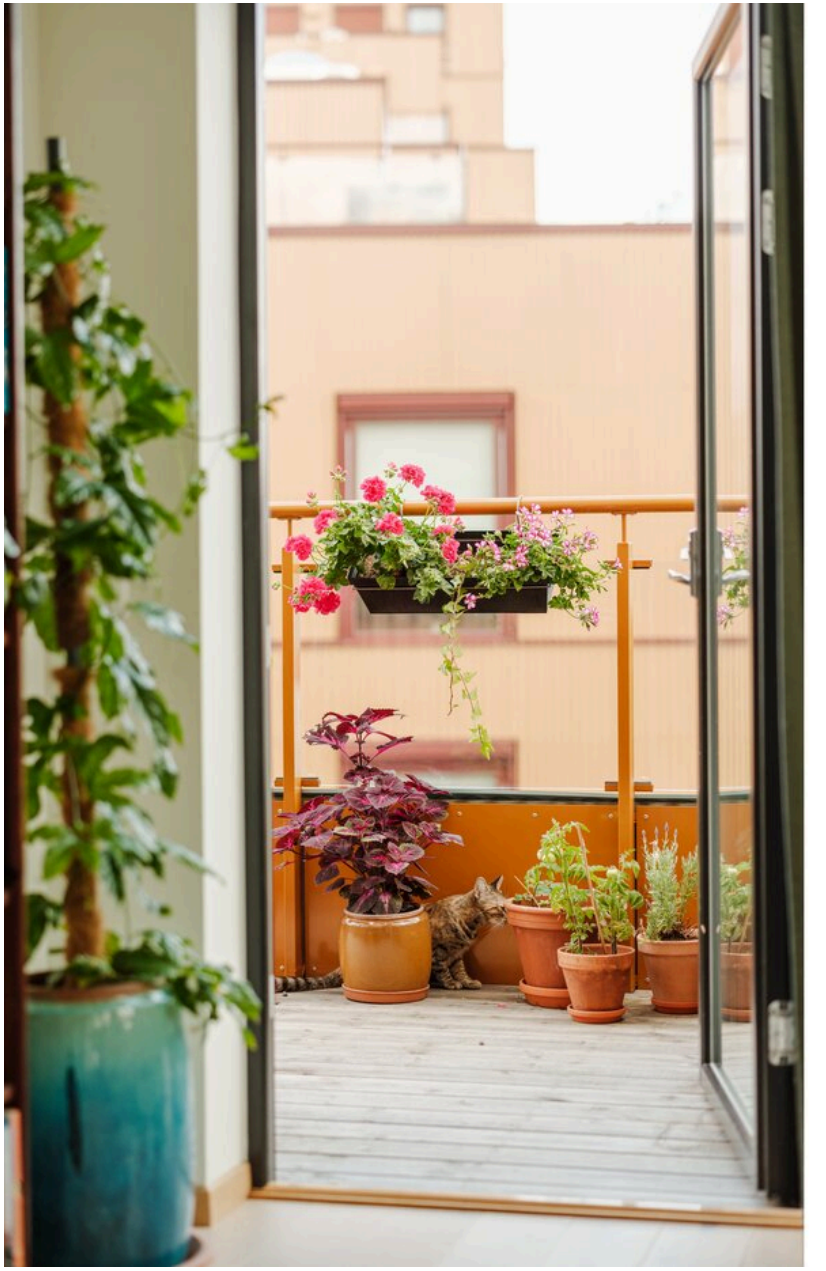
Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, teknisk rom, kjøkken/stue, to soverom og bad.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.






















SIEMENS
SIEMENS





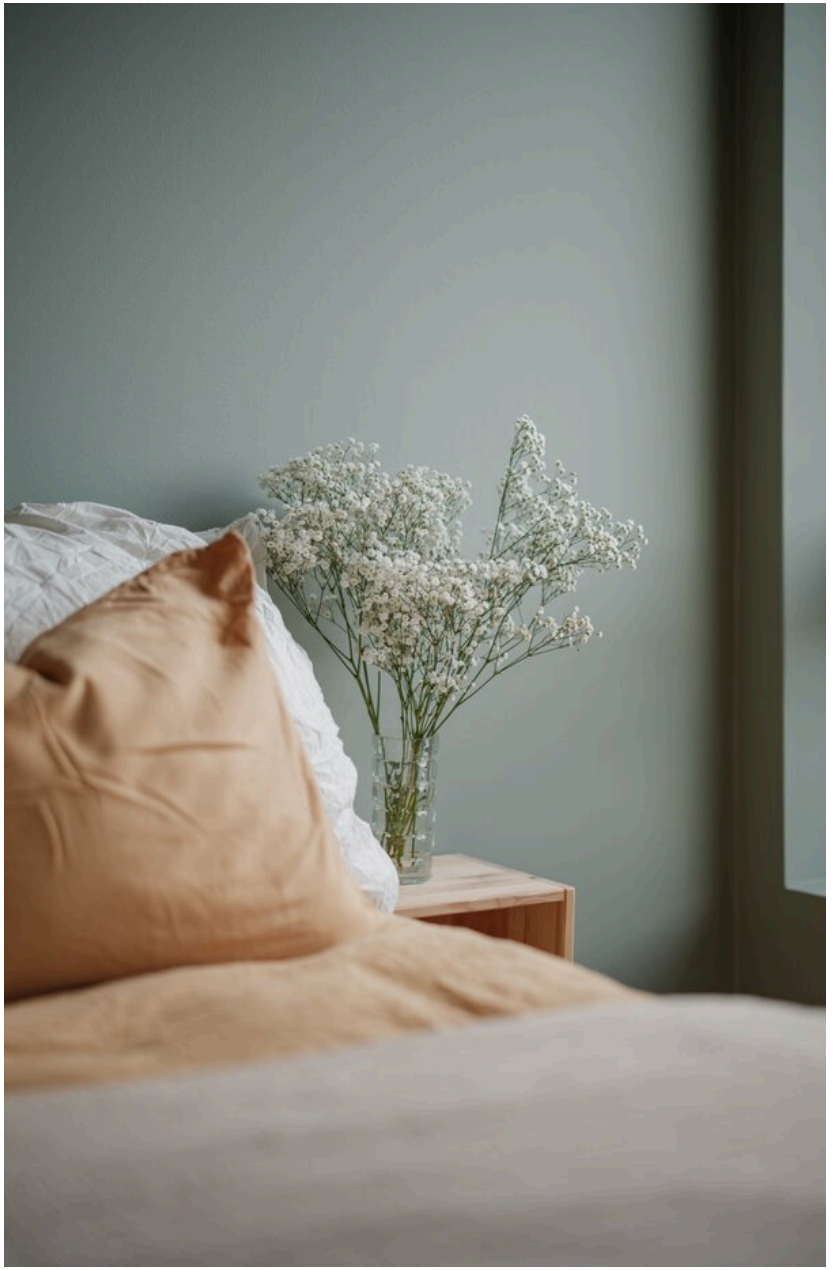












Informasjon

Skedsmogata 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0231/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skedsmogata 24B, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 21, snr 116 i Oslo kommune

Selger
Ingrid Eliassen Gjeset

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 920 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 932 800,- (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
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
6. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, teknisk rom, kjøkken/stue, to soverom og bad.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Midt på sommeren kommer sola litt etter kl 14:00 og går ned rundt 19:30.
Opplysning gitt av selger.

Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong. Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til å undersøke dette nøye selv dersom solforhold er vesentlig for kjøp av bolig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og består av gang, teknisk rom, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Utgang fra stuen til en herlig, balkong på 14 kvm. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Tilrettelagt for sykler og el-bil: Sykkelparkering for 365 sykler, hvorav 37 er for varesykler, ladeplasser til el-sykler, samt eget sykkelverksted i bygget. I tillegg vil alle parkeringsplasser leveres med ladesøyle for el-bil.

Selgers ord om de tilgjengelige fasilitetene:
Jeg vil, i tillegg til balkongen, trekke frem de fantastiske takhagene. Man har tilgang til alle takhagene i sameiet, også den i 14. etasje som har en utrolig utsikt. Dersom man ønsker kan man søke om å disponere en eller flere plantekasser, selv har jeg hatt to og har vært selvforsynt med salat på sommeren. I tillegg er det en felles plantekasseordning som man kan være med på hvis man ønsker, hvor flere naboer har gått sammen om å forvalte 10 plantekasser. Jeg har vært med i den ordningen også, og det har vært både sosialt og lærerikt. Ellers er det mange nyttevekster i fellesbedene, man kan plukke både urter, frukt og bær.

I tillegg har vi sykkelverksted, og et selskapslokale som man kan leie til en veldig billig penge.

* Bygget var nytt i 2022. Fra utbygger er det 5 år nybygg-garanti, det er derfor igjen noe tid på denne garantien.

Standard

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

Boligprosjektet var ferdigstilt høsten 2022. Prosjektet består av 161 leiligheter, med totalt bruttoareal på ca. 14 200 m2.
"Det som en gang var et gammelt bilverksted er nå forvandlet til grønne, frodige takhager, «bakgård» og uterom hvor det er lagt stor vekt på trivsel og mangfold for beboerne.

Her er det takhager med plantefelt som blomstereng, urter og gress som skal trekke til seg humler, bier og sommerfugler. I takhagene vil også bærbusker, småblomstrende trær og dyrkingskassene gi spiselige hager og ha stor verdi for pollinerende insekter. På uteområde er det også gressplen med eng, og i trærne henger det fuglekasser.

Ved kraftig nedbør samles regnvann opp i regnbed hvor vannet kan få stå. Her vokser planter som tåler både tørke og fukt. I tillegg til å være en viktig oppsamler og forsinker av regnvannet, har regnbadet både estetisk og aktiviserende verdi. Regnbedet med vegetasjonen rundt danner også et eget habitat som er viktig for å sikre og styrke biologisk mangfold.

Prosjektet skiller seg ut fra de andre byggene på Ensjø Torg med en særegen arkitektur, og får store grønne oaser – takhager.
Som noen av bærekraftige løsninger i dette prosjektet kan følgende nevnes:
- Prosjektet har etablert gode fasiliteter for sykler, el-sykler og el-biler.
- Prosjektet har stilt strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen. I tillegg har vannforbruk, drivstofforbruk og energiforbruk blitt overvåket gjennom hele byggeperioden.
- CO2-utslipp fra byggeplassen er registrert gjennom energi- og dieselforbruk.
- Prosjektet har sørget for at det blir brukt kun lovlig hugget og lovlig kjøpt tømmer under hele byggeperioden.
- Prosjektet har tilrettelagt for godt uteklima: Eksisterende trær på tomten har blitt ivaretatt, og disse har bidratt positivt både i forhold til støvbinding og støy. Planter, busker og trær bidrar også positivt på luften og det lokale klimaet.
- Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer har sikret prosjektet et bedre inneklima."
Opplysninger hentet herfra: https://www.skanska.no/hva-vi-gjor/bygg/bolig/tigergarden/

GANG
Leiligheten har en romslig yttergang med god plass til diverse oppbevaringsmøbler. Callinganlegg som man kan åpne via telefon. Sikringsskap med automatsikringer. Heisadkomst til leiligheten. Inngang til alle rom fra gang/mellomgang. Praktisk med slitesterkt linoleums-gulv. Inngang til kott/teknisk rom fra gang. Her finner man blant annet aggregatet til ventilasjonsanlegget.

STUE
Utrolig lys og hyggelig stue med fri utsikt og mange, store vindusflater. Dette gjør at man har gode lysforhold hele dagen. Gulvvarme i alle rom som kan justeres for hvert enkelt rom. Rommet er enkelt å innrede og man har god plass til sofagruppe og spisebord. Mulig å sette opp ekstra rom hvis man ønsker det.

Utgang fra stuen til en solrik balkong. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 14:00 til rundt 19:30 om sommeren. Fin utsikt mot nærområde. God plass til diverse utemøbler, grill og beplantning.

I tillegg har man enkel adkomst til flere flotte takhager/takterrasser. Veldig hyggelig og sosialt med mange sittegrupper og sandkasse for de minste. Det er også flere parseller hvor alle kan melde inn ønske og få tildelt en parsell. Veldig bra vekstforhold for diverse grønnsaker.

I tillegg kan man betale kr. 35,- for å bruke grillen på takterrassen og sittegruppen. Det er veldig fint hvis man vil ha flere til middag, eller feire noe(for eksempel bursdag).

KJØKKEN
Velutstyrt HTH-kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Malte vegger mellom benkeplate og overskap. Selger har satt inn ekstra overskap for mer oppbevaring. Noen setter også inn kjøkkenøy dersom man ønsker det. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

SOVEROM I OG II
Leiligheten har i dag to soverom - Begge i god størrelse.
Hovedsoverom med flere vindusflater som gir fin utsikt. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Soverom II er også av god størrelse med plass til skap, dobbeltseng og nattbord.

Dersom man har behov for et soverom til er det mulighet for det i stuen siden det er mange vindusflater der. Men selger synes den har fungert ypperlig som 3-roms.

BAD
Leiligheten har et moderne og romslig bad med downlights i tak og gulvvarme. Baderomsmodul er prefabrikkert fra 2022 med flislagte vegger og systemhimling. Flislagt baderomsgulv med vannbåren gulvvarme. Sluk fra 2022 med tilhørende vannlås. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Parkering

Garasjeanlegg i nabobygget der det er mulig å leie eller kjøper når det er tilgjengelig.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: 10. oktober 2022

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Svar: Ja. Beskriv: To fliser med sprekk ble skiftet av Parmarine (baderomsleverandøren) i oktober 2022. Dette var en reklamasjonssak og ble utbedret i regi av Skanska.

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. Svar: Ja. Beskriv: Felles sanering av skjeggkre gjennomført i hele sameiet 27.01.2025 pga. utbrudd i en rekke leiligheter. I min leilighet har det aldri vært observert skjeggkre. I september 2023 ble 7 leiligheter i oppgang A sanert for kakerlakker. I min leilighet har det aldri vært observert kakerlakker.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Sameiet har gjennom advokat rettet forliksklage til Forliksrådet i Oslo i mai 2025, mot utbygger Skanska. Det gjelder

problematikk rundt støy og vibrasjoner fra T-banen, og krav om utbedring. Det er gjort støy- og vibrasjonsmålinger i sameiet som overskrider grenseverdier fra gjeldende byggestandard, TEK-17. Det er ikke gjort målinger i denne leiligheten, men det er naturlig å anta at den også omfattes, da den vender mot T-banen.

H-nummer: H0603.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
- Yttertak er ikke besiktiget.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig fasadeplater
- En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021
- Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

- Balansert ventilasjon. Aggregat i teknisk rom.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Tilstandsgrad 2:
- Vannledninger: Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Alt annet har fått tilstandsgrad 1. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Den vegghengte posehyllen i gangen
- Lampen over salongbord og spisebord i stua
- Vegghengte lampen i gangen

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme, også på badet. Vannbåren fjernvarme (a-konto, avregnes månedlig) og faktureres eier.

Mulig å styre gulvvarmen for hvert enkelt rom.

REEAM-NOR Very Good

Utbygger og entreprenør har i fellesskap gjort mange miljøbesparende tiltak for å oppfylle kravene til sertifisering BREEAM-NOR Very Good. Det ble blant annet lagt vekt på bruk av bærekraftige materialer uten giftige stoffer, strømgenererende heiser, tilrettelegging for biologisk mangfold og registrering av CO2-utslipp fra byggeplassen. I tillegg til selvfølgelig høyt fokus med god oppfølging av RTB i prosjektet for å sikre godt inneklima for de som flytter inn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk:
I 2024 hadde jeg et totalforbruk på 2239 kWh, i snitt har jeg betalt i underkant av 400 kroner i måneden

I tillegg kommer kostnaden for oppvarming (gulvvarme), varmtvann og tappevann. Sameiet har avtale med Lyse energi.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Riks-TV/bredbånd, vaktmester, felles bygningsforsikring, vask av fellesareal, diverse drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 2323,-
TV/bredbånd: 485,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 618 373,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 473 491,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Tigergården Boligsameie;, orgnr. 929414500

Om sameiet

- Tigergården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929414500, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Gårds- og bruksnummer: 237, 21.
- Sameiet består av 161 seksjoner, fordelt på tre bygg: Kobberpassasjen, Himmeltårnet og Glassgangen.
- Sameiet har bygningsforsikring i Tryg forsikring med polisenummer 8084975.
- Veldrevet sameie med stor felles takterrasse.
- Beboere kan reservere kjøkken og grill på takterassen for større selskap.
- Beboere kan få tildelt egen plantekasse på taket etter ønske.
- Beboere kan leie selskapslokale i sameiet.

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

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 5 314 000, i år budsjetteres det med 5 552 196,- i 2025.
Andre inntekter består av innbetaling fra Skanska og utleie av utekjøkken/takterrasse.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 5 259 000,-.

Årets resultat på kr 95 307,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Se årsregnskapet for 2024 vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad bør påregnes.

Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. For nærmere regler om dyrehold, se sameiets husordensregler.

Tomt

Adkomst

Adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje, i et nyere bygg. Det er derfor ikke behov for selger å måle radon. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Kampen, ved Ensjø T-banestasjonen. Her bor man i et spennende område som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen og nå ser man store forandringer i positiv forstand. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives.

Her har du alt i nærheten samtidig som du bor behagelig tilbaketrukket fra bykjernen. Kampen bondegård ligger rett i nærheten. Når man sitter på balkongen kan man høre kuer, hester og geiter. Ikke akkurat vanlig når man bor midt i Oslo.

Kampen er kjent for sine sjarmerende trehusbebyggelse og hyggelige uteområder. I tillegg har man kort vei til blant annet Tøyenparken, idylliske Lille Tøyen hageby, Vålerenga og flotte turområder rundt Valle Hovin. Det er gang- og sykkelavstand til sentrum, Bjørvika og Sørenga. Eventuelt en kort reisetur med T-banen dersom det er ønskelig. Fra man går ut av døren til man er på Oslo S tar det ca. 15 minutter. Sjarmerende Grünerløkka er også en kort gåtur fra leiligheten.

Dagligvarebutikker, restauranter, apotek m.m. finnes også like utenfor døren. Nærmeste matvarebutikk er Rema1000 og Kiwi. Kort veil til flere hyggelige kaféer som Åpent Bakeri på Ensjø og Farine på Kampen.

Offentlig kommunikasjon

Svært godt kollektivtilbud med flere T-banelinjer som passerer den oppgraderte Ensjø T-banestasjon som er like utenfor døren, samt busslinjer som linje 37, 401 og 411. Flybussen passerer på Helsfyr som ikke er lange gåturen fra leiligheten.

Skoler og barnehager

Skoler:
- Kampen skole (1-7 kl.) 0.2 km
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.6 km
- Tøyen skole (1-7 kl.) 1 km
- Jordal skole (8-10 kl.) 1 km
- Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1 km
- Etterstad videregående skole 1 km
- Hartvig Nissens skole 1.1 km

Barnehager:
- Kampen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 0.2 km
- Kardemomme barnehage (0-5 år) 0.3 km

Leiligheten sokner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygården datert 26.05.2025, dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dagens planløsning samsvarer med de originale bygningstegningene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Skedsmogata 24A er regulert til boligbebyggelse, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål.

PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET
- Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK. Saksnr. 202202903.
- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14. Saksnr. 201918011.
- Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor. Saksnr. 202209626.

Se Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/21/116:
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: 116
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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 60 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - 2. gangs salg kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ti forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto ca. - Kostpris kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 648,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Skedsmogata 24B

Skedsmogata 24B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 322 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.1 km

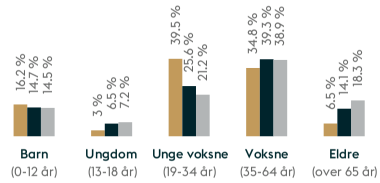
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 21, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3141 **Referansenummer:** WU1396

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig fasadeplater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 14m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

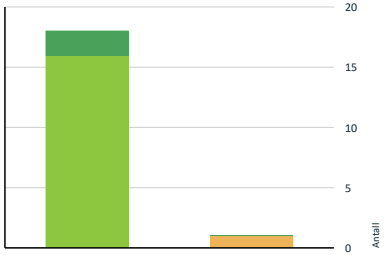
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

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

TG 1 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 14m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte plater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

6. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

6. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Elektro- kontakten AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	66			66	14
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			**14**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.21- 2.55m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	65	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.8.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ingrid Eliassen Gjeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	237	21	0	116	4327 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Skedsmogata 24 B

Hjemmelshaver
Gjeset Ingrid Eliassen

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
66 / 10872

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 4 327 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Malt gang og minste soverom selv oktober 2022.
HTH satte inn overskap på kjøkkenet oktober 2022 ifm innflytting

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Felles sanering av skjeggkre gjennomført i hele sameiet 27.01.2025 pga utbrudd av skjeggkre i en rekke leiligheter. I min leilighet har det aldri blitt oppdaget skjeggkre.
I september 2023 ble 7 leiligheter i oppgang A sanert for kakerlakker

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	03.08.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	01.08.2022	Elektro- kontakten AS	Fremvist		Nei
Eier	05.08.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WU1396

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjeset, Ingrid Eliassen	9578-5994-4-2173223	2025-08-09 22:17:31

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. aug. 2025

Oppdragsnummer
29-0231/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skedsmogata 24B, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingrid Eliassen Gjeset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5144340
Forsikret i: If

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

Beskriv: To fliser med sprekk ble skiftet av Parmarine (baderomsleverandøren) i oktober 2022. Dette var en reklamasjonssak og ble utbedret i regi av Skanska.

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: Felles sanering av skjeggkre gjennomført i hele sameiet 27.01.2025 pga utbrudd i en rekke leiligheter. I min leilighet har det aldri vært observert skjeggkre. I september 2023 ble 7 leiligheter i oppgang A sanert for kakerlakker. I min leilighet har det aldri vært observert kakerlakker.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har gjennom advokat rettet forlikskIage til Forliksrådet i Oslo i mai 2025, mot utbygger Skanska. Det gjelder problematikk rundt støy og vibrasjoner fra T-banen, og krav om utbedring. Det er gjort støy- og vibrasjonsmålinger i sameiet som overskrider grenseverdier fra gjeldende byggestandard, TEK-17. Det er ikke gjort målinger i denne leiligheten, men det er naturlig å anta at den også omfattes, da den vender mot T-banen.

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: 29-0231/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gjeset, Ingrid Eliassen	**2025-08-09**

Identifikasjon

bankID Gjeset, Ingrid Eliassen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0231/25 . Vår ref.: 2108-1-116 Dato: 01.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr:	929414500
Seksjonseier:	Gjeset, Ingrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	116
Adresse:	Skedsmogata 24 B, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	116
Gnr.	237
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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: 2 808,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 323,00	
TV/bredbånd	485,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	249,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 970,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Dennis Landing, e-post: tigergarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

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

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for Sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av LOV-2017-06-16-65.

11-3 Kameraovervåkning
Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

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

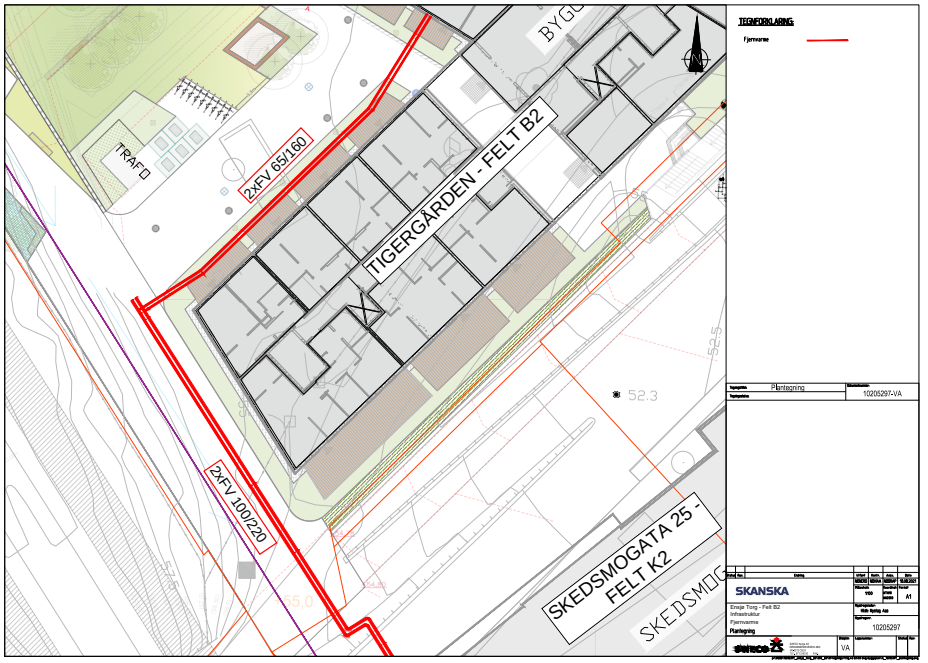
tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

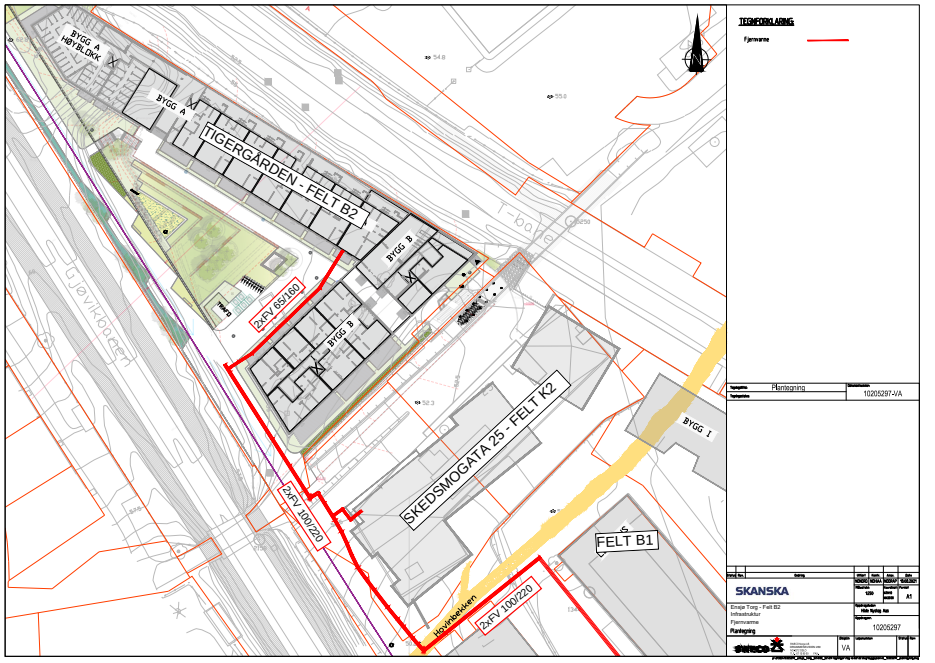
Utbygger har rett til å disponere leiligheter i Sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

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

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

ooOoo


TIGERGÅRDEN - FELT B2
2xFV 65/160
2xFV 100/220
TRAFO
SKEDSMOGATA 25 - FELT K2
TEGNFORKLARING
Fjernvarme
Plantegning
10205297-VA
SKANSKA
10205297
VA


BYGG A HØYBLOKK
BYGG A
TIGERGÅRDEN - FELT B2
BYGG B
BYGG B
2xFV 65/160
SKEDSMOGATA 25 - FELT K2
BYGG 1
FELT B1
2xFV 100/220
2xFV 100/220
Høyspentkabler
TEGNFORKLARING
Fjernvarme
Plantegning
10205297-VA
SKANSKA
10205297
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

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

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)

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

og

Skanska Eiendomsutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Org.nr: 980 489 698

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

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

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

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

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

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

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

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

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysning

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

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

Sted: OSLO	Dato: 16/10-19

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

Sted: Oslo	Dato: 22/10-2019

Hafslund Nett AS

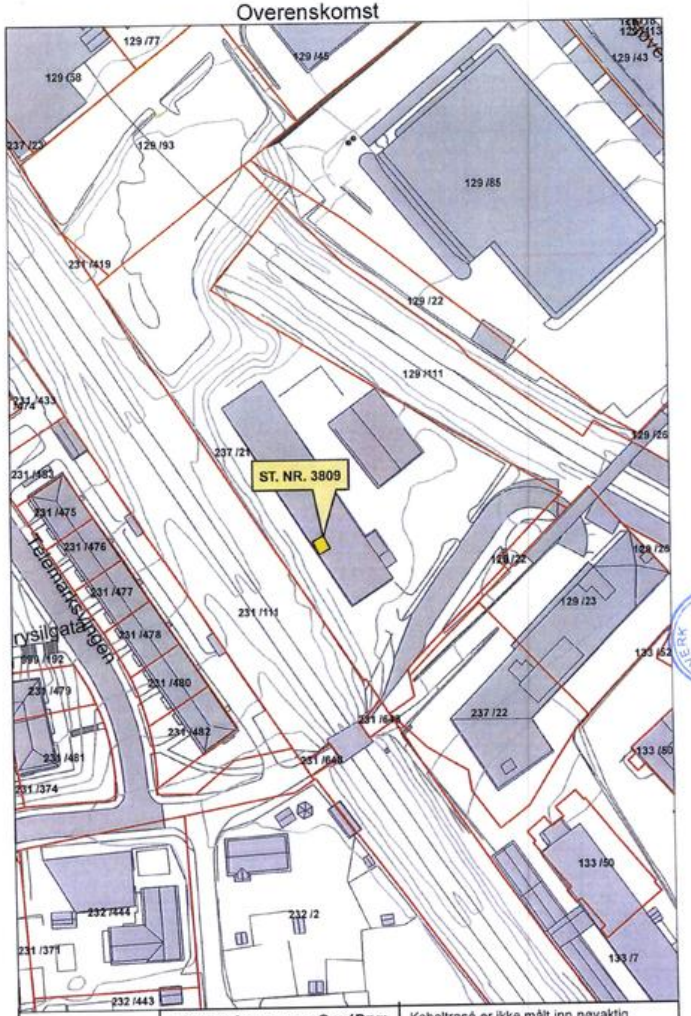
NO 980 489 698 MVA

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

#P514699

Kvg 2019-10-24

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 / N

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

Sted: Oslo Dato: [illegible]

Signatur:

Blokkbokstaver:

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

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

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

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 1368788 Tinglyst: 15.11.2019
STATENS KARTVERK

Ett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

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

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

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

Org.nr: 980 489 698

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

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

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

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysing

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

4.3 Ferdigbefaring

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

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

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

Sted:	Oslo	Dato:	29.08.2019
Hafslund Nett AS			
NO 980 489 698 MVA			
Leder signatur:			
(Blokkbokst.):	BERIT LETTING		
Saksbeh., signatur:	Tommy Lyse		
(Blokkbokst.):	TOMMY LYSE		

Overenskomst



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

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

Kartverket

Bestillingsskjema

Kopi av tinglyst dokument (pantebok)

Fast eiendom

Referansenr.:	34808-548 Johanne G.

Bestiller

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

Dokumentinformasjon

Type dokument	Dokumentnr	Kommunenavn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Best om nettst	2019/1293148-1/20	Oslo	237	21		
Best om elektr	2019/1368788-1/20	Oslo	237	21		
Eksempel						
Skjøte	2012/123545-1/200	Lillevik	321	75		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: 751
996918122 30/8
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

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

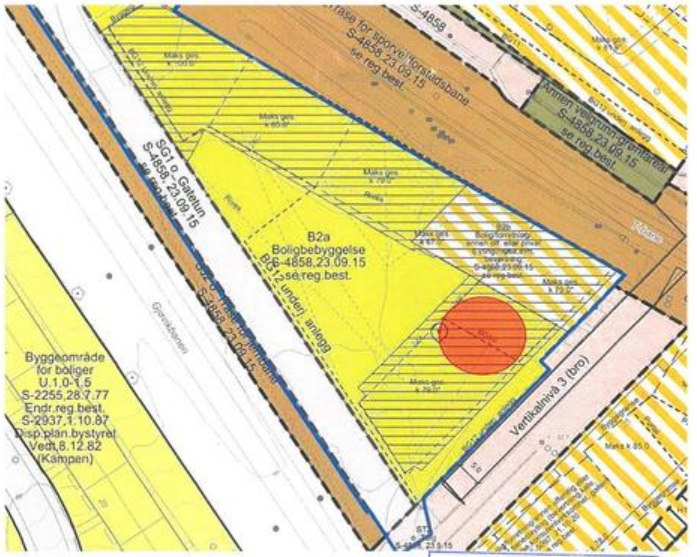
Ved et eventuelt opphør av gjeldende regulering av passasjen som allment tilgjengelig passasje, bortfaller også denne erklæring.

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

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

Signatur: .....
Navn: THOR Ø. BREKK
Sted, dato: Oslo, 28.06.21

Signatur: .....
Navn: OLAV AMPHL
Sted, dato: 17.21



TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

BANE NOR

Rannveig Hägg Berge

Dato: 05.03.2019
Saksref: 201901173-5
Deres ref.: 201800982
Side: 1 / 4

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

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

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

Rettslig utgangspunkt

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

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

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

Bane NORs vurdering av søknaden

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

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

Vedtak

- Bane NOR gir dispensasjon fra bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10 til oppføring av boligkompleks i en avstand av 20 meter fra spormidt.
    - Før arbeidene settes i gang må tilstandskontrollør Roar Dyrud kontaktes på telefon 916 79 999, slik at sikkerhetstiltak kan vurderes
    - Ved bruk av kran innenfor 30 meter fra spormidt og bruk av maskiner som har en rekkevidde nærmere enn 6 meter fra nærmeste spenningsførende anleggsdel i høyspenningsanlegget, må tilstandskontrollør kontaktes

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

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

1. Tiltaket

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

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

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

2. Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

3. Erstatning

3.1 Ansvar for økonomisk tap

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

3.2 Ansvarsfrihet

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

4. Atkomst for vedlikehold m.m.

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

5. Tiltakshavers ansvar for vedlikehold med mer i driftsfasen

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

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

BANE NOR

6. Innsyn/åpenhet

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

7. Bruksendring

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

8. Bortfall av dispensasjon

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

9. Diverse

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

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

10. Klageadgang

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

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

Med vennlig hilsen

Tormod Bergerud
Banesjef Gjøvikbanen og Kongsvingerbanen
Område Øst

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

18/21969
HJA: 18/21588

AVTALE OM RETT TIL Å PLASSERE TILTAK PÅ OSLO KOMMUNES EIENDOM

TINGLYST
DOKUMENTNR 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

1. PARTER

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

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

heretter kalt "Grunneier",

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

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

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått.

2. KONTRAKTSOBJEKT

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

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

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

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

3. VARIGHET

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

4. VEDERLAG

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

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

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

5. ANSVAR FOR SKADE

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

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

6. RETTIGHETSHAVERS PLIKTER

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

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

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

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

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

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

7. OPPRYDNING/ISTANDSETTELSE

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

8. ULEMPER

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

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

9. BRANNKRAV

Rettighetshaver bekoster og besørger oppfyllelse av nåværende og fremtidige 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

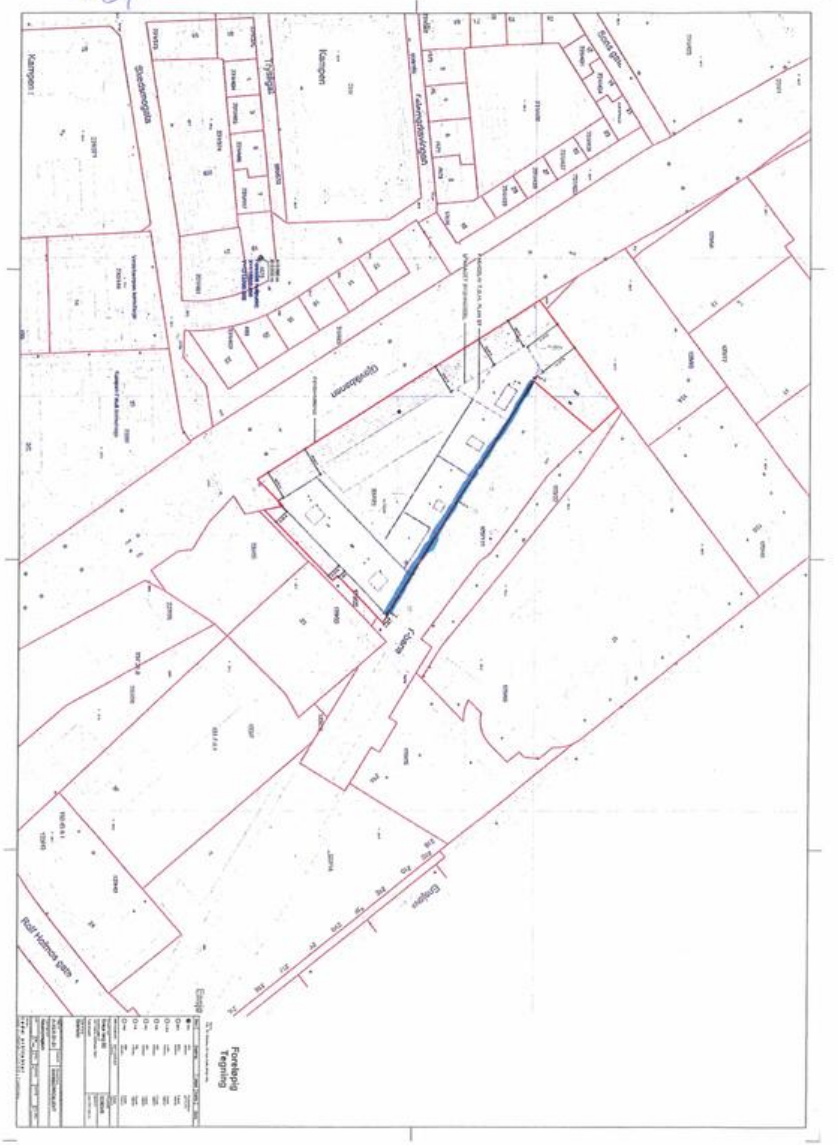
STIG URKE

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

TINGLYST
DOKUMENTNR. 211941
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

Malene R. Lobben

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bruksrettigheter - miljøforpliktelser

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

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

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

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

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



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



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



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

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

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

Brønnøysundregistrene
28.06.2018

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

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

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

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

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

Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården er ansvarlig for å utføre og bekoste drift og vedlikehold av gangveien på Eiendommen hvis og når denne etableres.

Den som til enhver tid er eier og hjemmelshaver til Tigergården gis rett til opphold og adkomst over Eiendommen for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne erklæring.

Tigergårdens og Eiendommens forpliktelser i henhold til denne erklæring, bortfaller i sin helhet når rammetillatelse for tiltak på Eiendommen er gitt, og ansvaret for drift og vedlikehold av gangveien på Eiendommen skal deretter følge de dagjeldende reguleringsbestemmelser for Eiendommen.

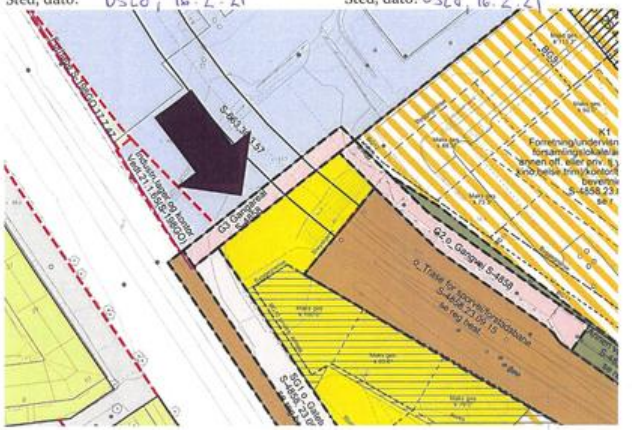
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 129 bnr. 93 og gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

SNR. 1-161

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

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

Signatur: .....
Navn: THORBJØRN BREVIK
Sted, dato: OSLO, 16.2.21


S-4858
G3 Gangvei
Fortau, sykkel og kjørevei
Vedtatt 23.09.2015
Fortau, sykkel og kjørevei
Vedtatt 23.09.2015
G2 o_Gangvei S-4858
o_Trase for kjørevei/gangvei/sykkelvei
S-4858 23.09.15
Se reg.bestem.
K1
Forretning,undervisn
forsamlingslokale
annen off. eller priv. t
kontor/helse hvmiljøkontor
Vedtatt
S-4858 23.0
se b
B6
B6
B6

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: Stig Urke
Navn:
Dato: 4/9-2019
STIG URKE

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

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

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1058962
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

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

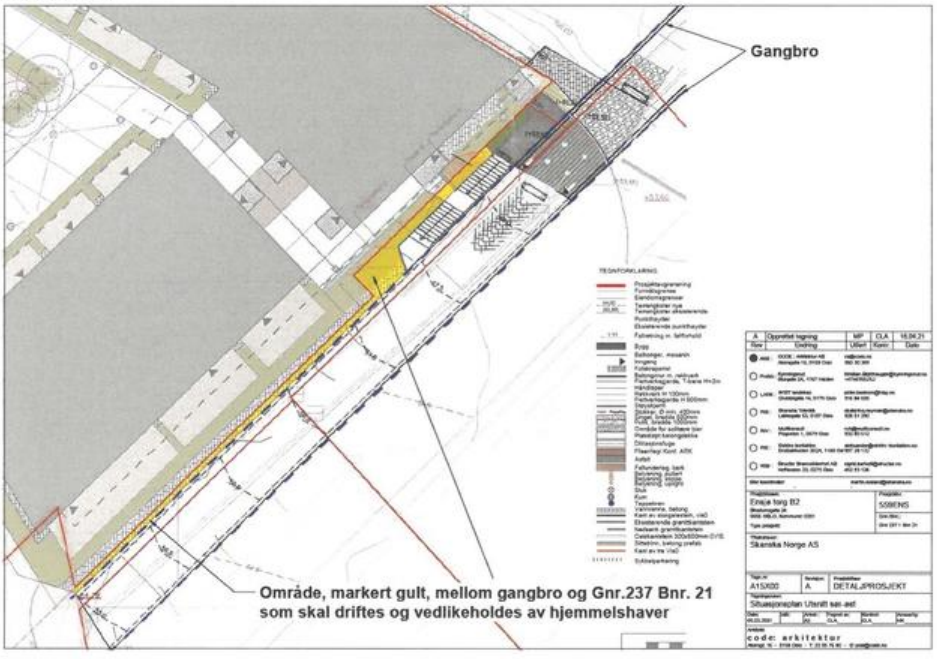
Signatur: Helen Gåsvik
Navn: HELEN GÅSVIK
Dato: 9.8.2021

Signatur: Thorleif Aarvik
Navn: THORLEIF ÅRVIK
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

VEDTEKTER
FOR
ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. 133, bnr. 49, Oslo kommune

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

Sameiet består av 5276 sameieandeler fordelt som følger:

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

Ved tidsubestemt utleie eller utleie for mer enn 1 år av gangen av parkeringsplass, har beboere i Ensjø Torg og Skedsmogata 25 fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret skal føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ensjø Torg eller Skedsmogata 25 med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Sameiermøtet kan, uavhengig av § 15 siste avsnitt, ved alminnelig flertall beslutte at varmesentral og abonnementer som vedrører leveranser utenfor eiendommen jf. § 15, skal overdras til et eget selskap eller tingsrettslig sameie. Ved slik beslutning, plikter Garasjesameiet, Ensjø Torg 2 Eierseksjonssameie, Ensjø Torg 3 Boligsame og Ensjø Torg 4 Boligsameie å tre inn i det aktuelle selskap/sameie som deltaker/sameier. Garasjesameiet og dets sameiere plikter å yte nødvendig medvirkning til overdragelsen, herunder bl.a. ved å overdra rettigheter og fullmakter til forvaltning av Særkontoen som er beskrevet i § 15.

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

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

§ 13
Vedlikehold

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

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

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20
Overgangsbestemmelser – generelt

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

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

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

§ 21
Overgangsbestemmelser – begrensninger i fysisk rådighet

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

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

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

§ 22
Overgangsbestemmelser – eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

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

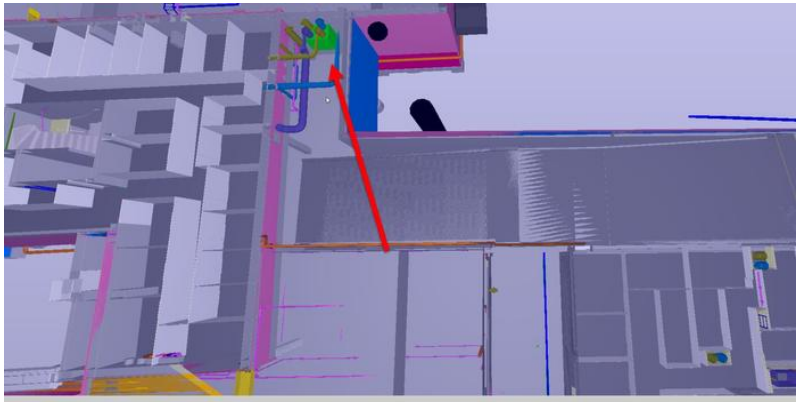
Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

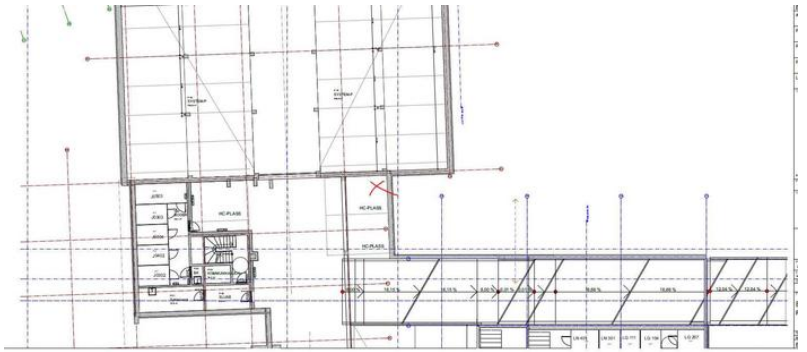
§ 23
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



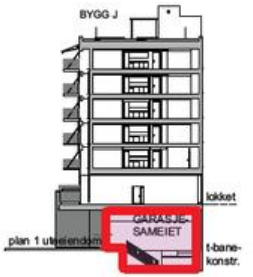


VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



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



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: KGTH-WTFXC-2YSJF-2CZCM-2UJSN-41GTM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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**

NORSKE NATURLEKEPLASSER

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

NORSKE NATURLEKEPLASSER
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**

NORSKE NATURLEKEPLASSER
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, materiale 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.

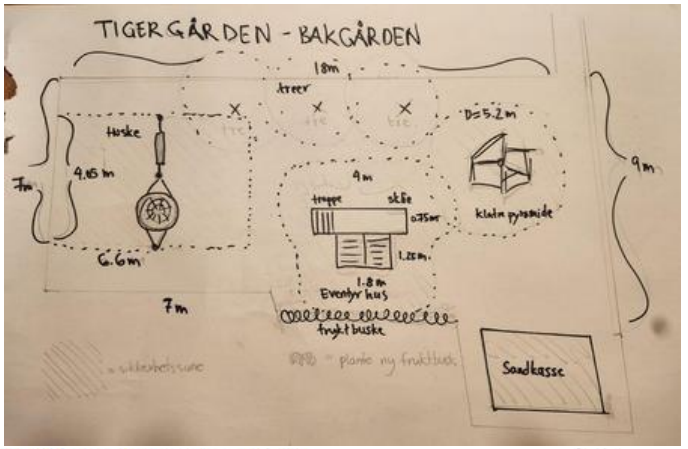
ANNET
Alle tegninger, 3D-modeller, DWG-filer og fotografier opprettet av Norske Naturlekeplasser AS er beskyttet av opphavsretten og kan ikke brukes til andre formål enn tiltenkt av produsenten, eller spres uten skriftlig tillatelse fra Norske Naturlekeplasser AS.
Lekeutstyr i Robinia som produseres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

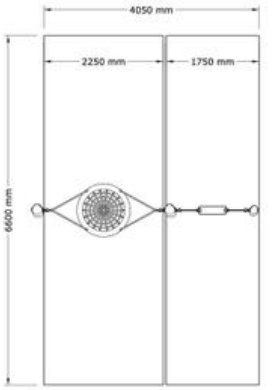
- 3 lekeapparater (dobbelhuske inkl et lag fallunderlag for gress, eventyrhus med sklie, klatrepyramide) fra Norske Natur-Lekeplasser
- Montering av Parkanlegg AS



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)



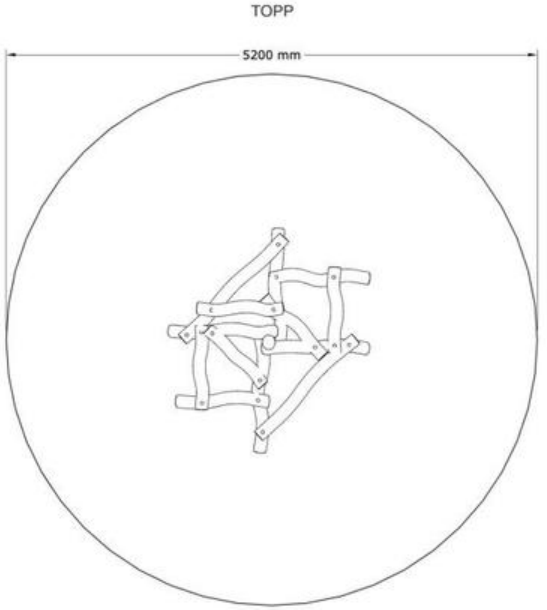


Eventyrhus med sklie - Norske Naturlekeplasser (norske-naturlekeplasser.no)



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.

Husordensregler for Tigergården boligsameie

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

§ 1 FORMÅL

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

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

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

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

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

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

§ 3 RO

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

§ 4 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

§ 5 DYREHOLD

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

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

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

§ 7 PARABOL, MARKISER M.V

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

Det tillates ikke å sette opp parabol eller andre antenner.

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

§ 8 SØPPEL

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

Revidert dato: 25.04.2023

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

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

§ 9 FELLESAREALER

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

Boder:

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

Sykkelparkering:

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

Parkering foran blokka:

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

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

Oppgang:

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

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

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

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

Låsing av dører:

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

Nøkler & koder til fellesområder:

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

§ 10 SIKKERHET

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

§ 11 POSTKASSE SKILT

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

§ 12 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

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

Revidert dato: 25.04.2023

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

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

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

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

§ 15 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

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

§ 16 ERSTATNINGSANSVAR

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

Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
14.08.22	Opprettet	001
08.09.22	Revidert	002

Oslo 8. september 2022

Styret Tigergården boligsame

Revidert dato: 25.04.2023

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/

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0231/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skedsmogata 24B 0655 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 21, snr 116 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no