SKEDSMOGATA 24C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Vedtekter
Vedtekter garasjesameiet
Husordenregler
Årsberettning 2024
Protokoll årsmøte 2024
Midlertidig brukstillatelse - Blokk - 2022
Original byggetegning
Reguleringskart
S-4858
S-663
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO

OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 21, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2790 **Referansenummer:** WN2318

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2022 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

VÅTROM Gå til side

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

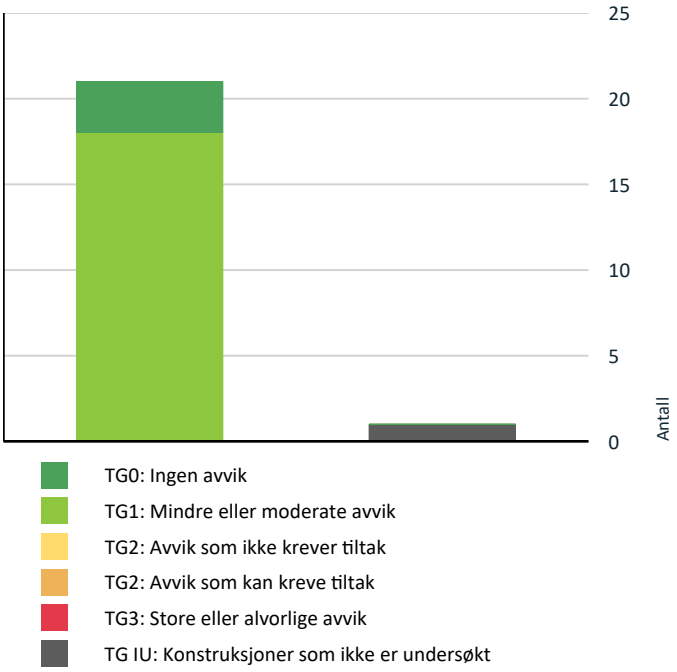
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) i følge rammetilatelse gitt 17/9-2019.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk kompleks med 7, 8 og 12 etasjer og adkomst til felles trapper fra felles arealer.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Felles takterrasse.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2022

TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 7m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene i stue/kjøkken og på soverom, belegg i entre, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2022

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

20/20 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 10/10 fliser og lokalt fall mot sluk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med induksjon koketopp. Water-guard og komfyrvakt montert.
Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten.
Aggregat plassert i bod.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

TG 0 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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, 8x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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 Anlegget er fra byggeår.

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?
   Nei

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



TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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

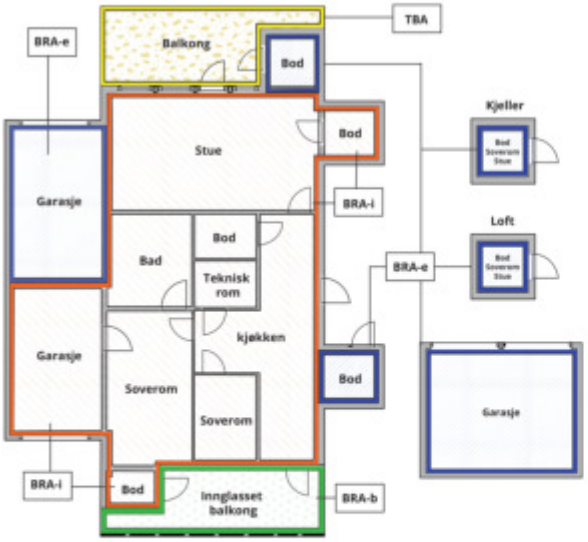
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	46			46	7
1. etasje		3		3	
SUM	**46**	**3**			**7**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Teknisk rom		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje på 3m².
Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	45	1

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Aicha Selhi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	21		32	4327 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Skedsmogata 24 C

Hjemmelshaver
Aicha Selhi

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tigergården Boligsameie Sameiet	46 / 10872	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	929414500

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

To roms eierseksjon beliggende på Ensjø som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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

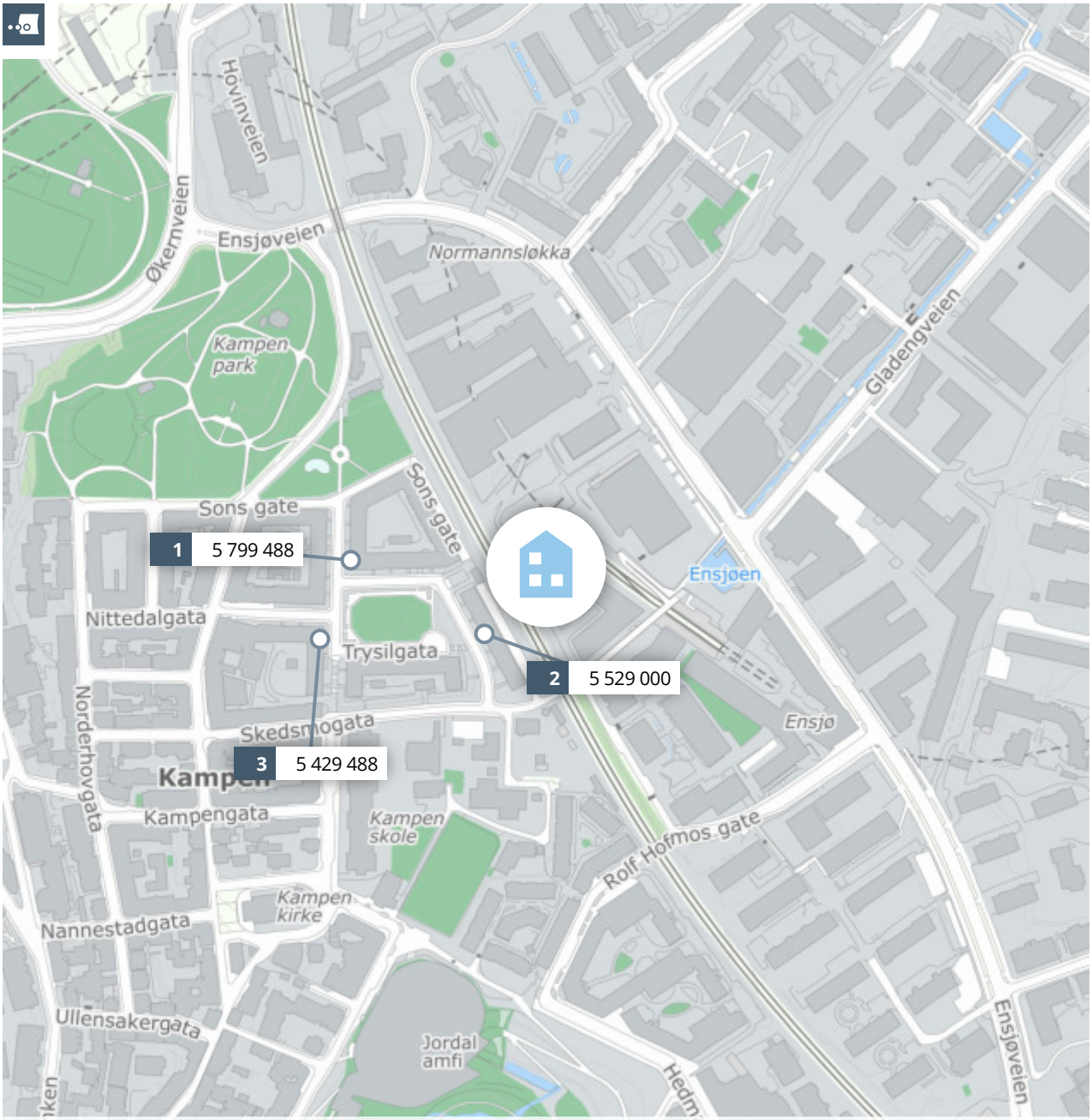
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WN2318

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKEDSMOGATA 24 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 31.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 237 BNR 21 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø vest

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	108 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 104
Formue	6 251
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Normannsgata 69 50 m² 1934 3. etg 1 sov	25.02.2025	5 200 000	**5 770 000**	29 488	5 799 488	**115 990**
2 Telemarksvingen 16 51 m² 1934 4. etg 1 sov	23.01.2025	4 950 000	**5 500 000**	29 000	5 529 000	**108 412**
3 Normannsgata 58 48 m² 1934 4. etg 1 sov	10.02.2025	4 950 000	**5 400 000**	29 488	5 429 488	**113 114**

Supersentral og sydvestvendt 2-roms leilighet i 4. etasje med heis og balkong i populære Tigergården. Leilighet er moderne, med gode innvendige løsninger og flott utsikt mot Kampen. Meget sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til butikker, serveringssteder og T-bane. Hvis du ser etter et enkelt liv, kan det trolig ikke finnes bedre alternativer med leilighetens standard toppet med alt du har rett rundt hjørnet.

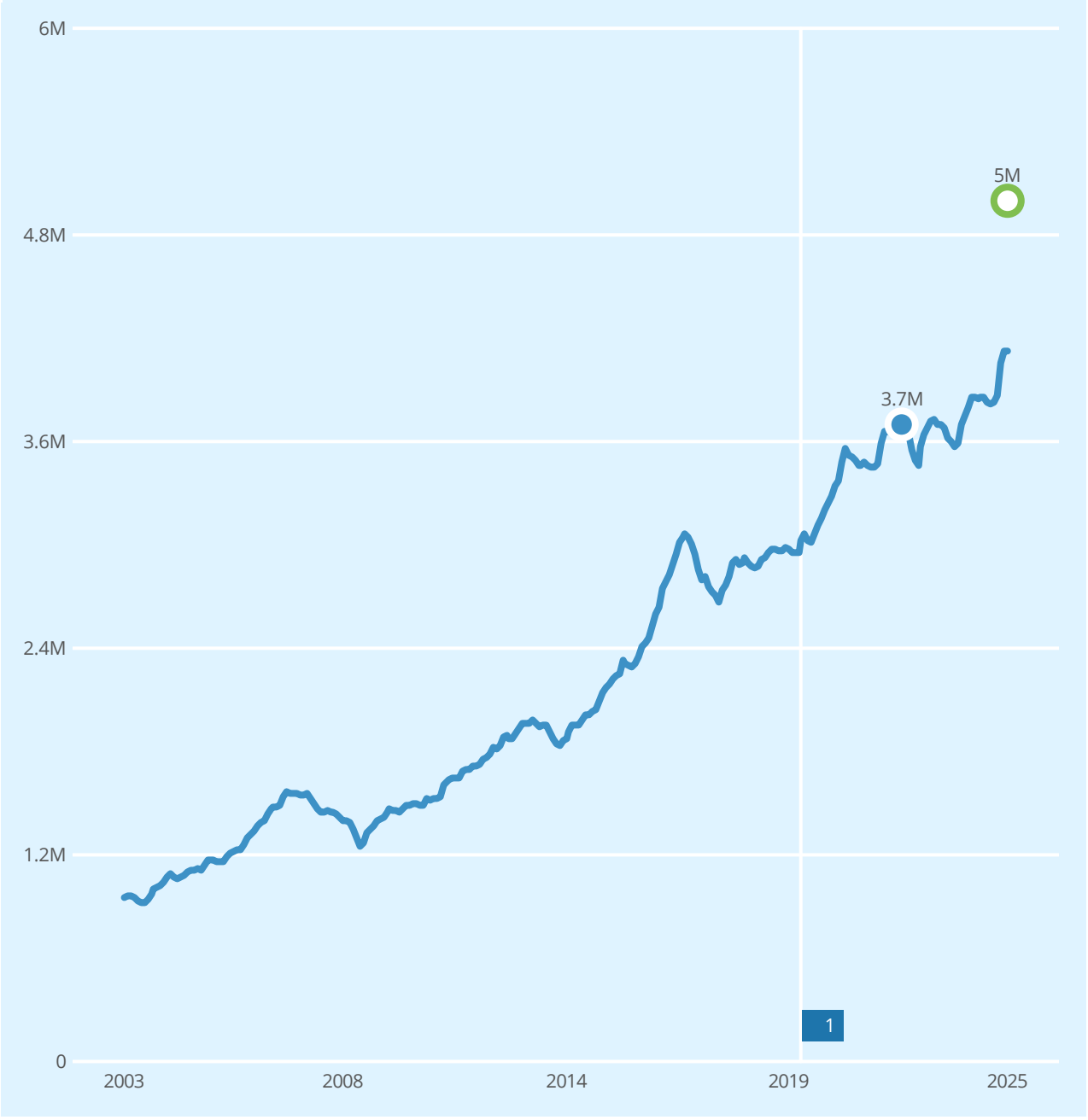
Innhold: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong, soverom, bad/wc og bod. Bod på ca. 3 m² i 1. etasje. Sykkelbod ved inngangsparti.

Kort oppsummert:

Unike fellesarealer i selskapslokale, takterrasser, hobbyrom
Lave fellesutgifter
Vannbåren varme
Balansert ventilasjon
Felles takterrasser
Egner seg meget godt som førstegangskjøp/utleie/pendler bolig
Heis og balkong

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

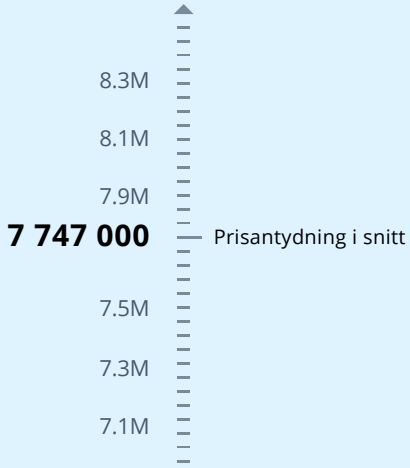
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.07.2022		07.07.2022	-	3 700 000	-	3 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Område i rivende utvikling.

Leiligheter til salgs i Ensjø vest grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i Ensjø vest grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

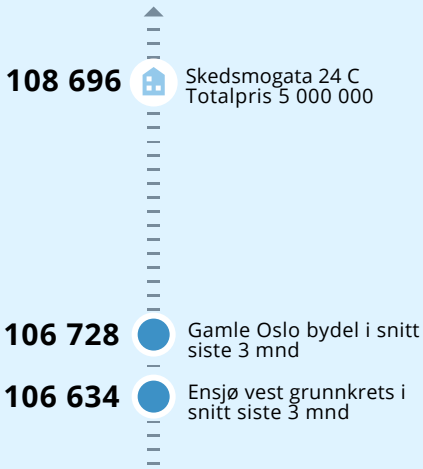


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250271

Selger 1 navn
Aicha Selhi

Gateadresse
Skedsmogata 24C

Poststed	Postnr
Oslo	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250271

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele el-anlegget i leiligheten er nytt fra byggeår 2022.

Arbeid utført av: Skanska

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt nytt fra 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250271

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: NRK skal bygge på Ensjø, uten at jeg anser at det påvirker bruken av eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har oppsøkt rettshjelp ifbm. støy fra t-banen, men støyproblematikken berører ikke leiligheten da den ikke er vendt ut mot t-banen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har kartlagt funn av skjeggkre i sameiet og i min leilighet har det ikke vært gjort funn.

Document reference: 38250271

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250271

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aicha Selhi	a939290118aa58cab78080e6e5b6df6aa12d13c2	25.03.2025 19:45:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250271

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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Rikke Egeland
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006346/38-25-0271 skedsmogata 24c . Vår ref.: 2108-1-032 Dato: 24.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tigergården Boligsameie
Organisasjonsnr:	929414500
Seksjonseier:	Selhi, Aicha
Medeier:	
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Skedsmogata 24 C, 0655 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	237
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 104,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 619,00	
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:	174,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 251,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

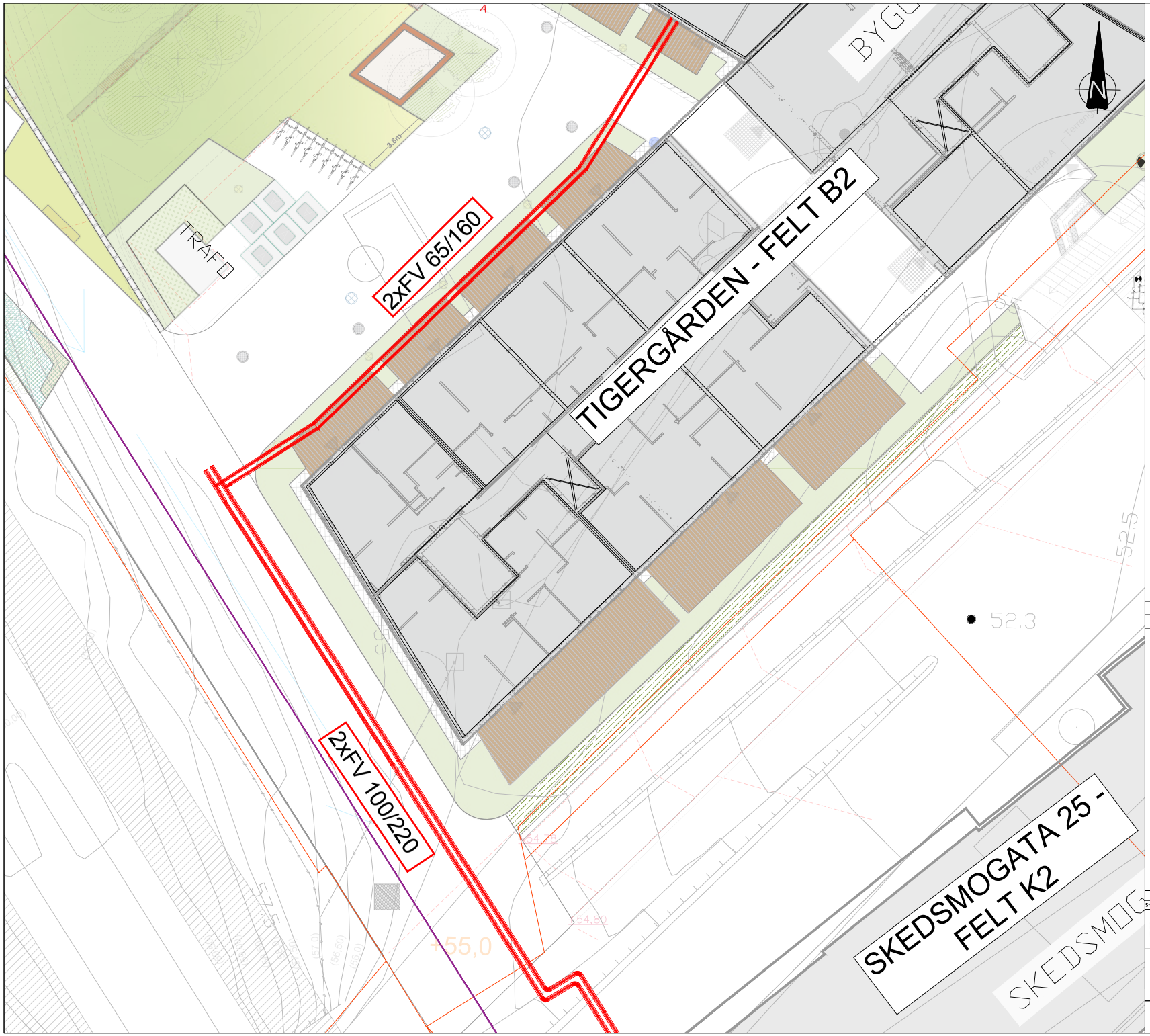
tid forestår utbyggingen under reguleringsplan S-4858 og S-5097, omtales i det følgende som "**Utbygger**".

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



TEGNFORKLARING:

Fjernvarme

Tegningstittel: Plantegning	Dokumentnummer: 10205297-VA
Tegningsstatus:	

Status	Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
			NDNERD	NOHAA	NDORAP	18.08.2021

SKANSKA

Målestokk: 1:100	Koordinat-: NTM10 NN2000	Format: A1	

Ensjø Torg - Felt B2
Infrastruktur
Fjernvarme
Plantegning

Oppdragsleder: Hilde Nystog Aas

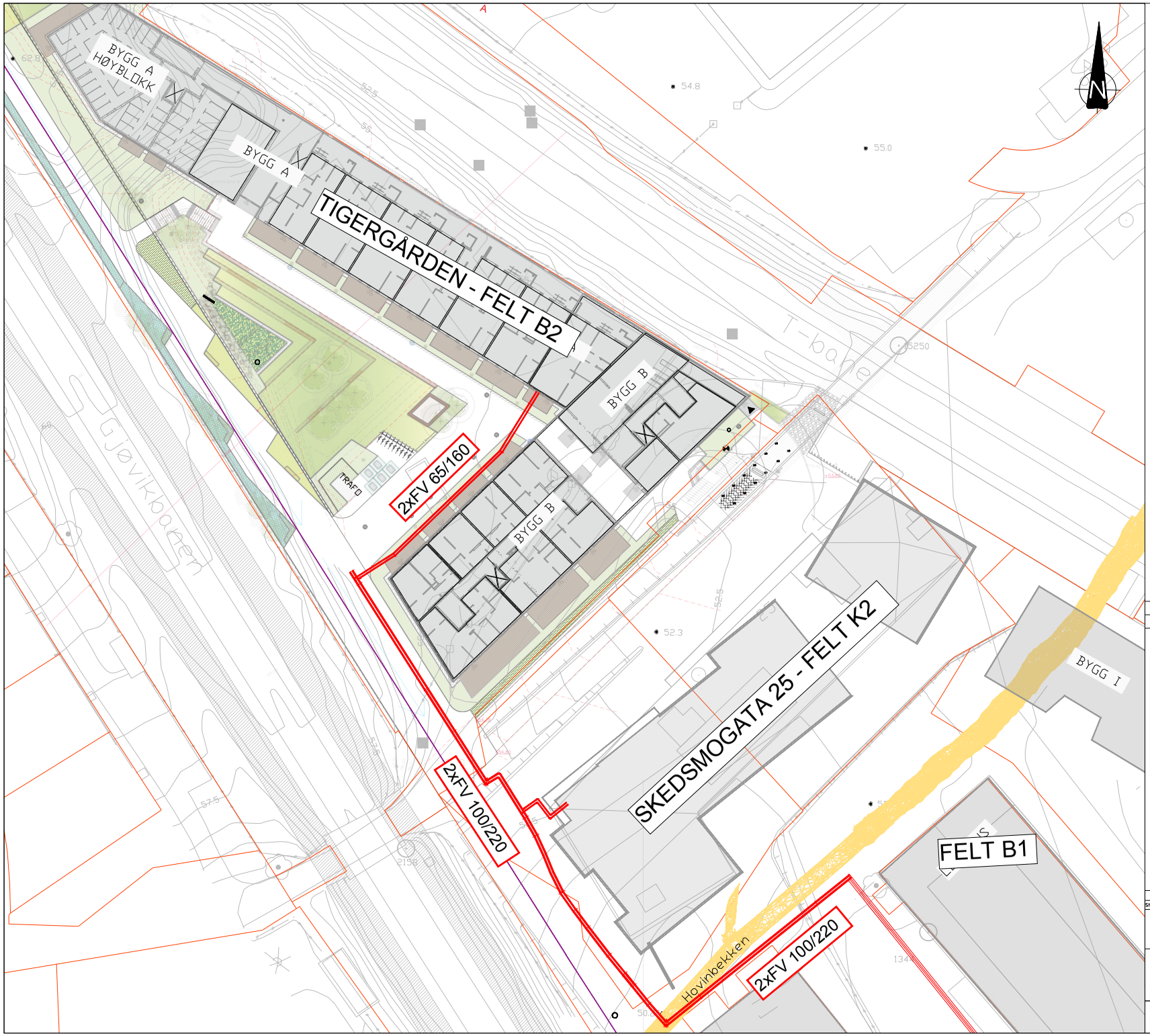
Oppdragsnr.: 10205297

SWECO

SWECO Norge AS
DRAMMENSVEIEN 260
N-0212 OSLO
TLF.: 67 12 80 00 FAX.:

Disiplin:	Løpenummer:	Status	Rev:
VA			

p:\31333\10205297_ensje_torg_b2\dtd_b2\09 tegninger\fag va b2\02 dwg\byggeplan\m_10205297_plantegning.dwg



TEGNFORKLARING:

Fjernvarme

Tegningstittel: Plantegning	Dokumentnummer: 10205297-VA
Tegningsstatus:	

Status	Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
			NONERD	NOHAA	NODRAP	18.08.2021

SKANSKA

Målestokk	Koordinat-system	Format
1:250	NTM10 NN2000	A1

Ensjø Torg - Felt B2
Infrastruktur
Fjernvarme
Plantegning

Oppdragsleder: Hilde Nystog Aas

Oppdragsnr.: 10205297

SWECO

SWECO Norge AS
DRAMMENSVEIEN 260
NO-0212 OSLO
TLF.: 67 12 80 00 FAX:

Disiplin:	Løpenummer:	Status	Rev:
VA			

p:\31333\10205297_ensje_torg_b2\060_b2\09 tegninger\fag va b2\02 dwg\byggeplan\m_10205297_plantegning.dwg

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

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

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 1293148 Tinglyst: 31.10.2019
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

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

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Skanska Eiendomsutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

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

Org.nr: 980 489 698

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

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

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

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

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

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

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

1.2 Transport og ferdsel

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

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

1.3 Opprydding

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

1.4 Byggeforbud og beplantning

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

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

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

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

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

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

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

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

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

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

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

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

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

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

4.2 Tinglysning

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

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

Sted:	OSLO	Dato:	16/10-19

Sted:	Oslo	Dato:	22/10-2019

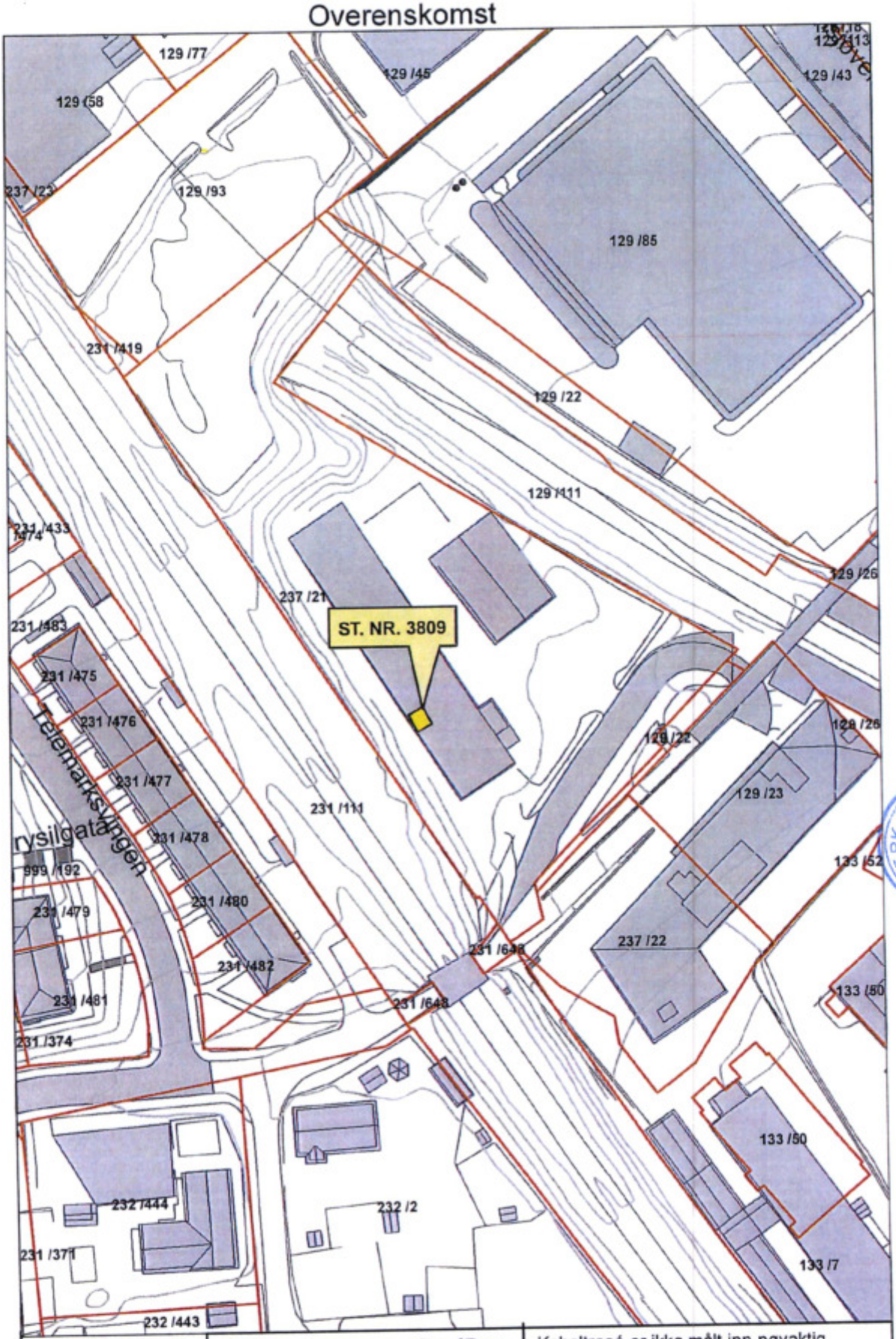
Grunneier1 signatur:	Stig Urke
(Blokkbokst.):	STIG URKE
Foretaksnr./ ~~personnr~~.:	979476256
Grunneier 2 signatur:	Helen Gåsvik
(Blokkbokst.):	HELEN GÅSVIK
Foretaksnr./ ~~personnr~~.:	979476256
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

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

Overenskomst



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

STATENS KARTVERK

N

#85146999

Kvg 2019-10-24

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

Sted: Oslo

Dato: 11/

Signatur:

Blokkbokstaver:

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

STATENS KARTVERK

Kartverket

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
POSTBOKS 2444 SOLLI
0201 OSLO

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

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 1368788 Tinglyst: 15.11.2019
STATENS KARTVERK

Ren kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

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

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

Mellom

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

STATENS KARTVERK

4.2 Tinglysing

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

4.3 Ferdigbefaring

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

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

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

Sted:		Dato:	

Sted:	Oslo	Dato:	29.08.2019

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

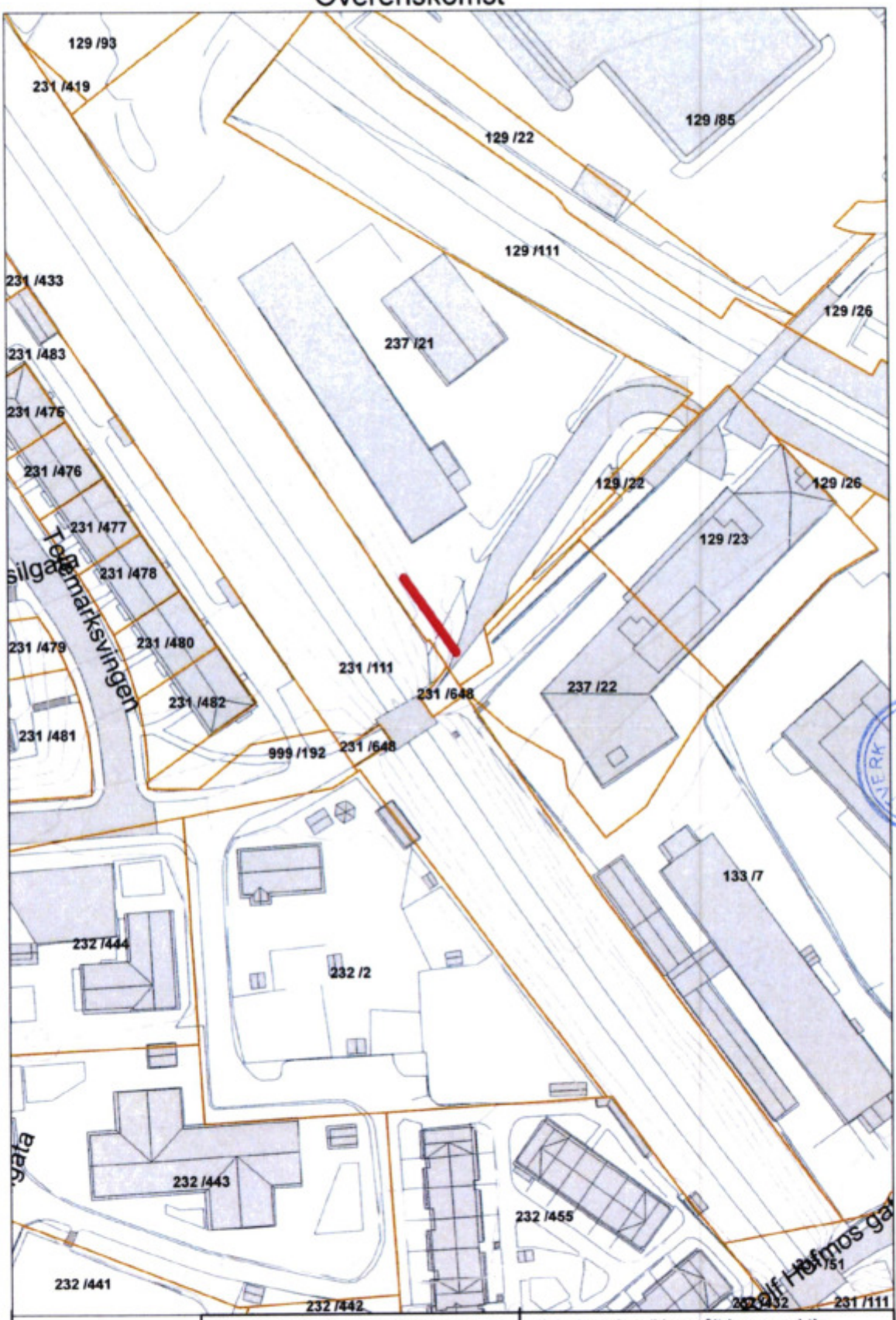
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

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

STATENS KARTVERK

Overenskomst



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

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

Kartverket

Bestillingsskjema

Kopi av tinglyst dokument (pantebok)

Fast eiendom

Referansenr.:	34808-548 Johanne G.

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

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

Dato	**Bestillers underskrift**
10.03.2021	DocuSigned by: *Lena Engh* [illegible]

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:
99691812 2
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

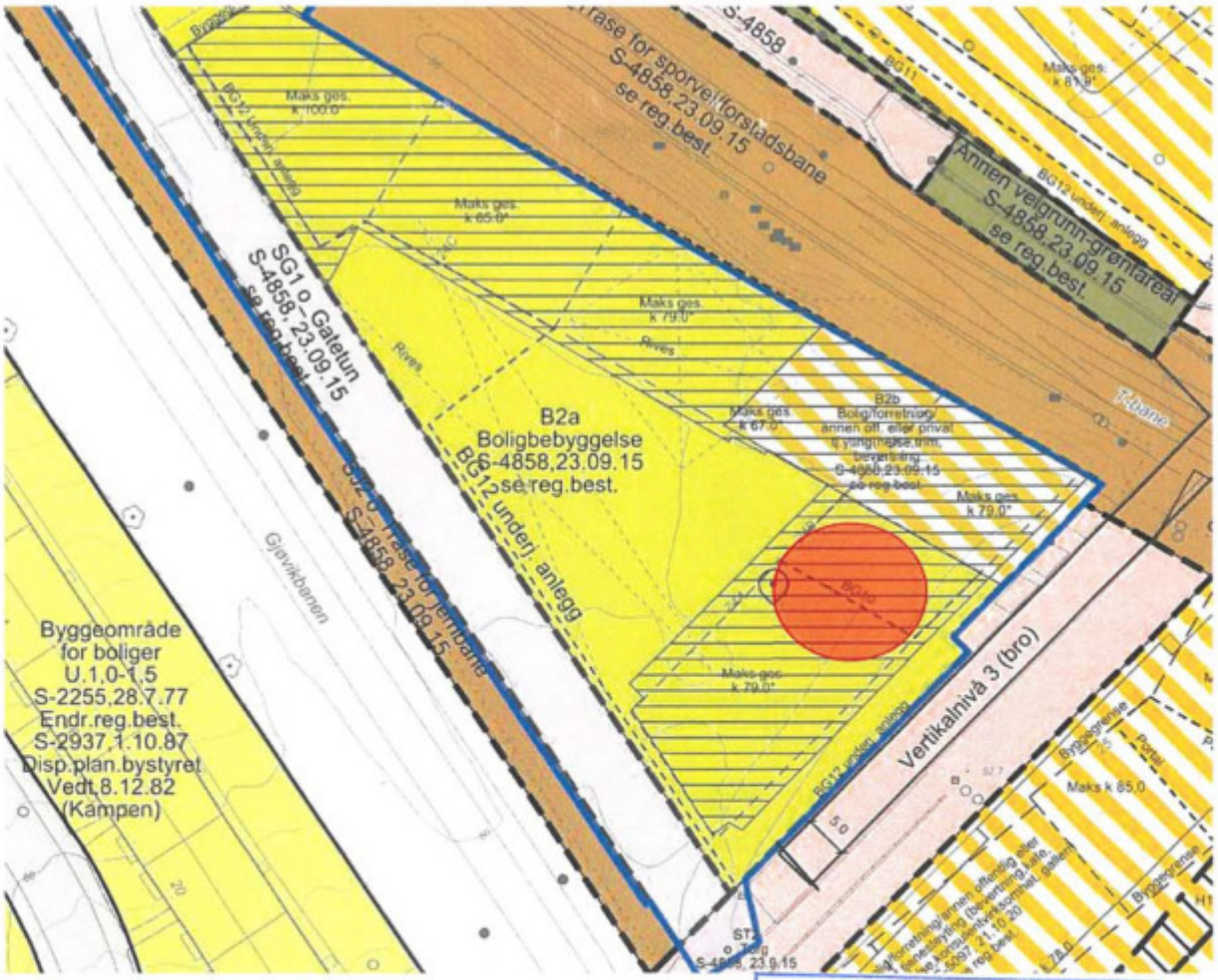
Skanska Eiendomsutvikling AS, org.nr. 979 476 256, som hjemmelshaver til gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), erklærer herved som bindende for seg og etterfølgende eiere av Eiendommen at fremtidig passasje på bakkeplan, under og gjennom bygning på Eiendommen, skal være allment tilgjengelig.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

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

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

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

Signatur:	.....	Signatur:	.....
Navn:	THORDIS BREKK	Navn:	OLAV AMDAHL
Sted, dato:	Oslo, 28.06.21	Sted, dato:	1.7.21



TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058907
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

Rannveig Hägg Berge

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

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

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

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

Rettslig utgangspunkt

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

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

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

Bane NORs vurdering av søknaden

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

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

Vedtak

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

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

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

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

1. Tiltaket

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

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

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

2. Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

3. Erstatning

3.1 Ansvar for økonomisk tap

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

3.2 Ansvarsfrihet

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

4. Atkomst for vedlikehold m.m.

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

5. Tiltakshavers ansvar for vedlikehold med mer i driftsfasen

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

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

6. Innsyn/åpenhet

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

7. Bruksendring

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

8. Bortfall av dispensasjon

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

9. Diverse

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

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

10. Klageadgang

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

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

Med vennlig hilsen

Tormod Bergerud
Banesjef Gjøvikbanen og Kongsvingerbanen
Område Øst

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

18/21969
HJA: 18/21988

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

Kristin Fr Eriksen

Hanne Svith
avdelingsdirektør

Tone Marlen Flø
seksjonssjef

Oslo, den 2. juli 2018

Som Rettighetshaver:

SKANKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Org.nr. 979476256

Helen Gåsvik
HELEN GÅSVIK

Stig Urke
STIG URKE

Vedlegg:
1. Situasjonskart
2. Informasjon om miljøforpliktelser

TINGLYST
DOKUMENTNR. 21194
23 FEB 2022
STATENS KARTVERK

Malene R. Løbben

Initialer rettighetshaver	Initialer grunneier

3671 456
mg 3/4

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

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

ERKLÆRING TIL TINGLYSING

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

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

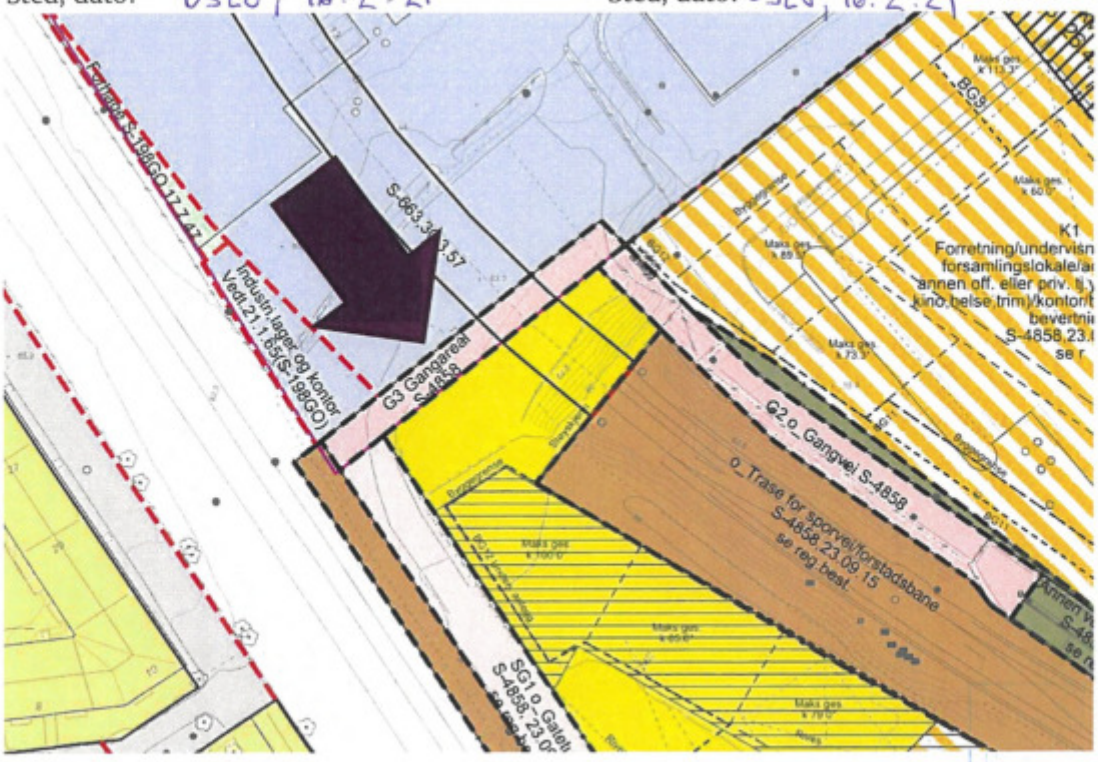
Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 129 bnr. 93 og gnr. 237 bnr. 21 i Oslo kommune.

SNR. 1-161

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

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

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



269145

S.NR 222

STATENS KARTVERK

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

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1093275
18 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

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

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1058962
30 AUG 2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

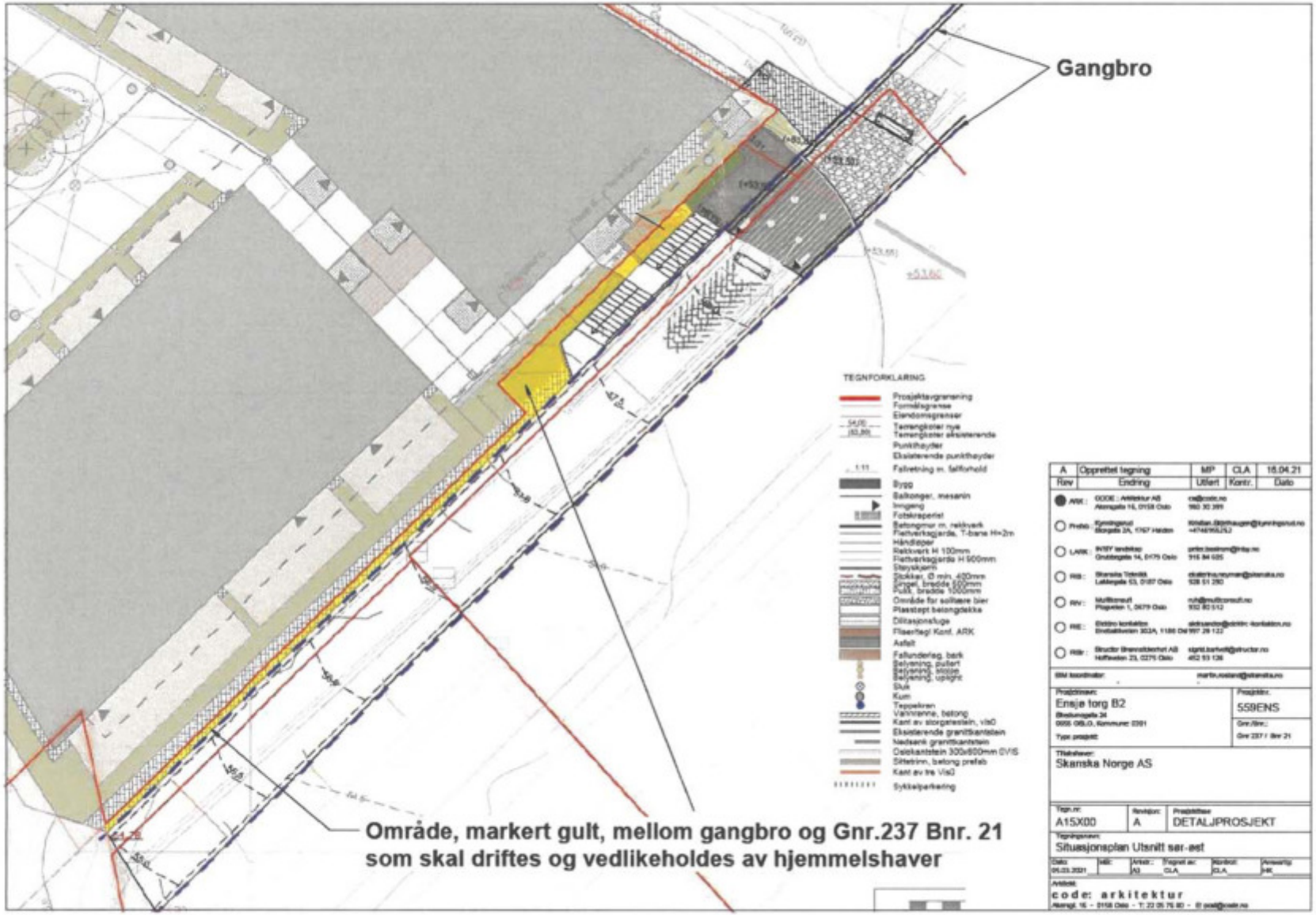
For Skanska Eiendomsutvikling AS, org. nr. 979 476 256

Signatur: .....
Navn: HELEN GÅSVIK
Dato: 9.8.2021

Signatur: .....
Navn: THOR BREVIK
Dato: 9.8.2021

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

KARTSKISSE:


Gangbro
Område, markert gult, mellom gangbro og Gnr.237 Bnr. 21
som skal driftes og vedlikeholdes av hjemmelshaver
TEGNFORKLARING
Ensjø torg B2
SSØENS
Skanska Norge AS
A15X00
DETALJPROSJEKT
Situasjonsplan Utsnitt sør-øst
code: arkitektur

VEDTEKTER GARASJESAMEIET

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.

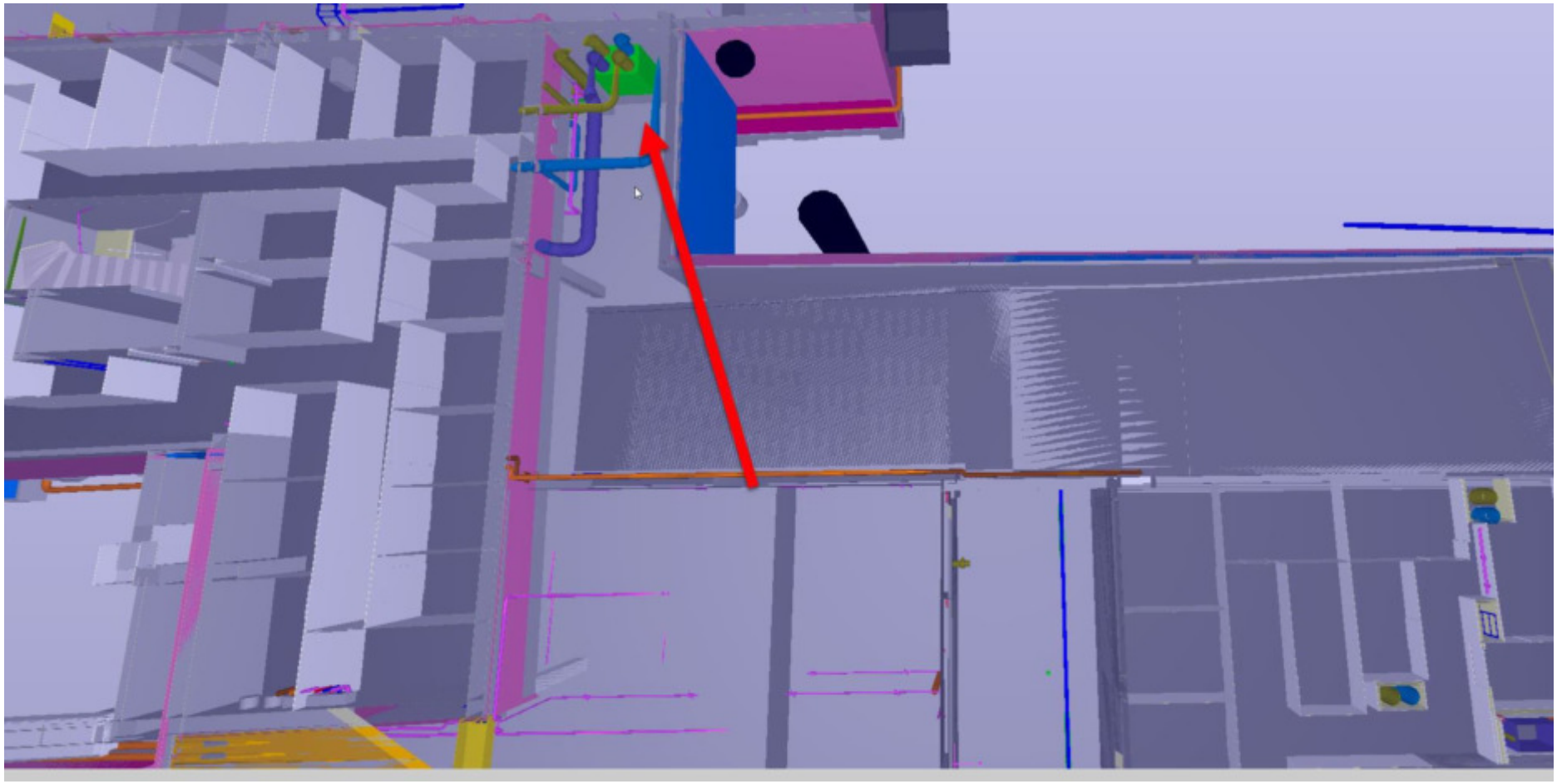
Vedtektsbestemmelsen i denne § 22 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Skanskas eie inntil plassene er solgt.

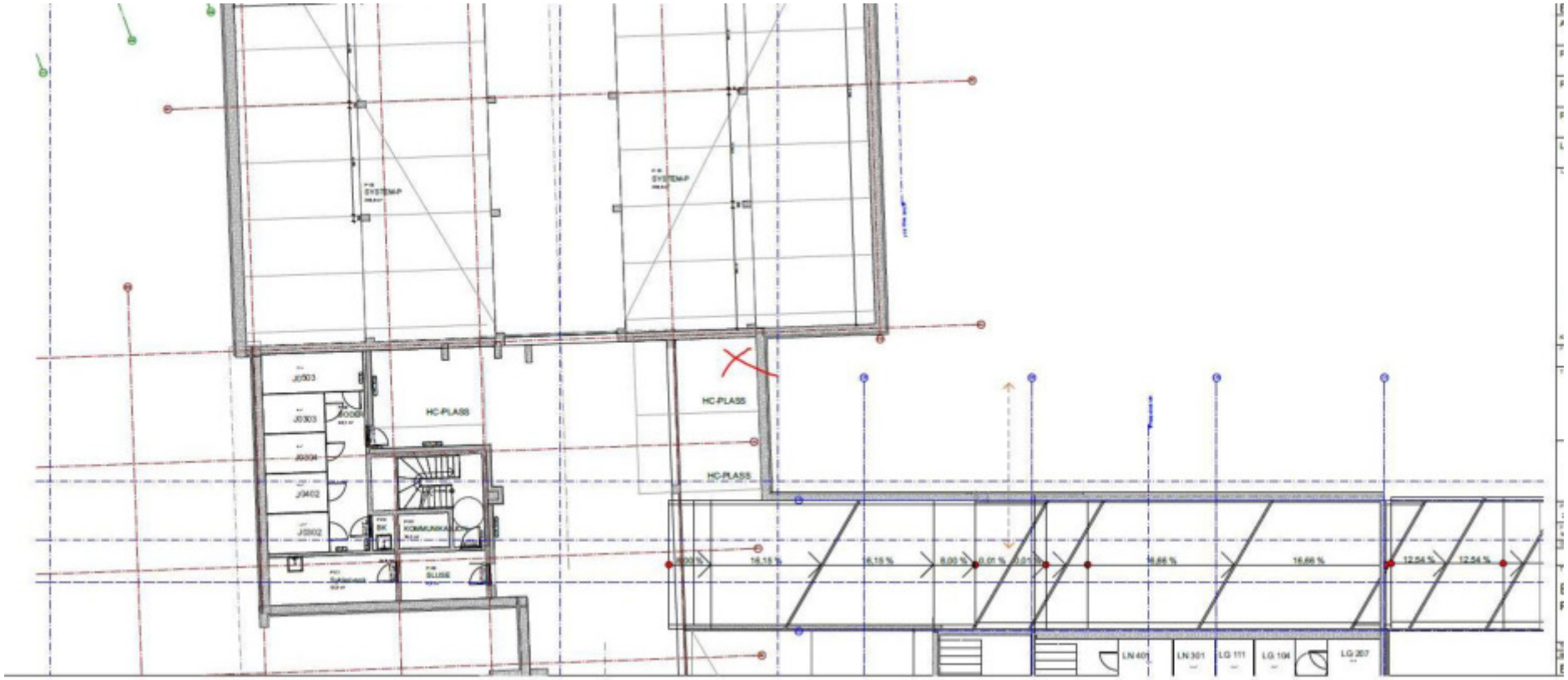
§ 23
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1: KARTSKISSER VENTILASJONSAGGREGAT FOR BODER I BYGG LEVAHNS



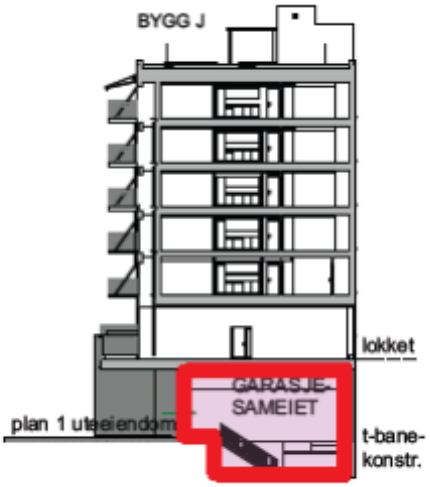

J0503
J0303
J0304
J0402
J0202
HC-PLASS
HC-PLASS
HC-PLASS
SLUSE
16.15 %
16.15 %
8.00 %
0.01 %
16.66 %
16.66 %
12.54 %
12.54 %
LN 401
LN 301
LG 111
LG 104
LG 207

VEDLEGG 2: KARTSKISSER TRAPPEROM

Trapperommet sett ovenfra (plan 1):



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



HUSORDENREGLER

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.

BESKYTTET

§ 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.

BESKYTTET

§ 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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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

Låsing av dører:

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

Nøkler & koder til fellesområder:

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

§ 10 SIKKERHET

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

§ 11 POSTKASSE SKILT

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

§ 12 VIBBO/KONTAKTINFORMASJON

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

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

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

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

§ 15 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Oslo Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.
- Ved utløsning av falske brannalarmer faktureres eier av leilighet.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens «boligperm».

§ 16 ERSTATNINGSANSVAR

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

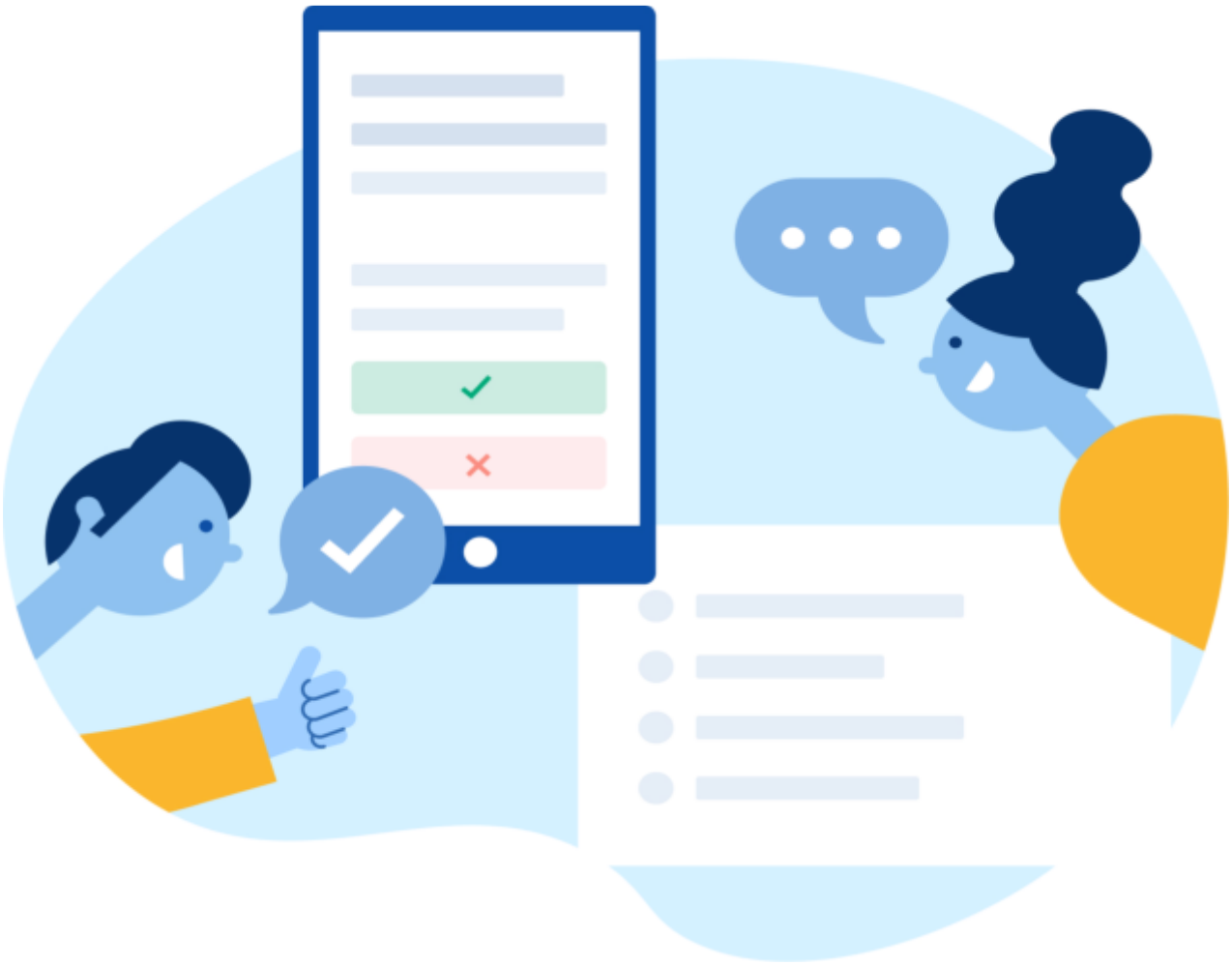
Revisjons historikk

Dato endret	Endring	Versjonsnr.
14.08.22	Opprettet	001
08.09.22	Revidert	002

Oslo 8. september 2022

Styret Tigergården boligsameie

ÅRSBERETTNING 2024



Årsmøte 2024

Tigergården Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mars - 8. mars 2024

Selskapsnummer: 2108

OBOS

Velkommen til årsmøte i Tigergården Boligsameie

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2108

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Støyskjerming fra T banen
7. Oppslagstavler
8. Bruk av Tigerverket
9. Lekeplass utenfor tigergården
10. Styret i Tigergården
11. Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)
12. Montering av avtagbar pullert
13. Solceller
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tigergården Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jøran Grønstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 2108 Årsrapport 2023 oppdatert.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000

Sak 6

Støyskjerming fra T banen

Forslag fremmet av:
Geir Ross Børøen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret er positive til å kartlegge støyreduserende tiltak.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Oppslagstavler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Saken er fremmet av: Susan Stephens og Truls Rødsten

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Bruk av Tigerverket

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget er fremmet av:

Martin Ahzami Raknerud

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Lekeplass utenfor tigergården

Forslag fremmet av:
Jenny Pham Nguyen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Styret i Tigergården

Forslag fremmet av:
Nasim Ahzami Raknerud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Sak 11

Levegg markterrasser (som peker mot t-banebroen)

Forslag fremmet av:
Alan Linderoth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygging av levegg på egen terrasse:

- To funksjoner:

1. le

2. hindre innsyn fra en meget trafikkert bro

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

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

(Vedlegget er ment som en dårlig illustrasjon)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

2. levegg.jpg

Sak 12

Montering av avtagbar pullert

Forslag fremmet av:
Kari Cecilie Hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Rustfri-pullert.pdf

Sak 13

Solceller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Saken er fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Roller og kandidater

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

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

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

(Glassgangen)

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

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

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

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

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

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

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

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

  (Kobberpassasjen)

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

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

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

  (Glassgangen)

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

  (Glassgangen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Kobberpassasjen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Kobberpassasjen)

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.
Styrets e-postadresse er: tigergarden@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om Tigergården Boligsameie
Sameiet består av 161 seksjoner.
Tigergården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929414500, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårdsnummer 237 og bruksnummer 21.

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

Tigergården Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: EU6YQ-ACEVL-3BLM4-6PXEZ-I3LAG-FC0TE

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EU6YQ-ACEVL-3BLM4-6PXEZ-I3LAG-FC0TE

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 13.02.2024
Styret i Tigergården Boligsameie

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

Henrik Bjørnskau Andresen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 435 776
Kabel-TV	857 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 293 584**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

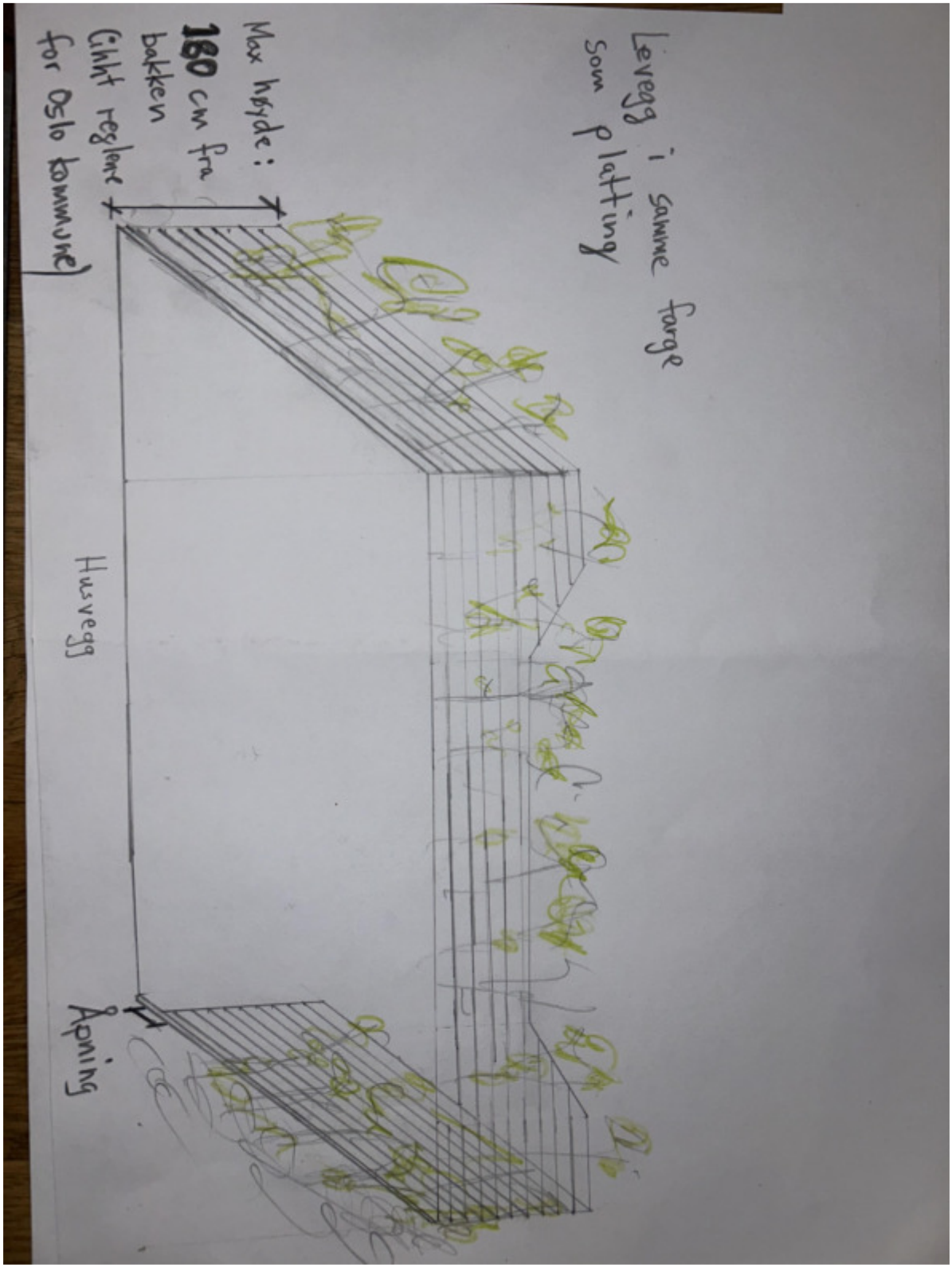
Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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



Rustfri pullert

BY BANG

Pullerter | VEJ & TRAFIK









Pullerter i rustfrit stål
Også med kæde

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

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

Dimensioner: Ø60 til Ø204 eller 70x70mm.

Fås også med kæde

Rustfri pullert

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

900mm
over terræn



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.24
Selskapsnummer: 2108 **Selskapsnavn:** Tigergården Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jøran Grønstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kamilla Stengel Willix og Reza Hosseini er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Støyskjerming fra T banen

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppslagstavler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bruk av Tigerverket

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Lekeplass utenfor tigergården

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

☐ For

☐ Mot

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

Sak 10 Styret i Tigergården

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Montering av avtagbar pullert

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Solceller

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

☐ For

☐ Mot

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

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Dennis Landing
- [ ] Withuran Wijeyaraj

Styremedlem (kun 4 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Lars Jøran Kjerpeseth
- [ ] Maria Hyttel Storrusten
- [ ] Withuran Wijeyaraj

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Tigergården Boligsameie

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Støyskjerming fra T banen

Fremmet av: Geir Ross Børøen

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

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

Styrets innstilling
Styret er positive til å kartlegge støyreduserende tiltak.

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

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

7. Oppslagstavler

Fremmet av: Susan Stephens og Truls Rødsten

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

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

8. Bruk av Tigerverket

Fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

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

9. Lekeplass utenfor tigergården

Fremmet av: Jenny Pham Nguyen

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

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

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

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

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

10. Styret i Tigergården

Fremmet av: Nasim Ahzami Raknerud

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

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

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

Fremmet av: Alan Linderoth

Bygging av levegg på egen terrasse:

- To funksjoner:

1. le

2. hindre innsyn fra en meget trafikkert bro

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

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

(Vedlegget er ment som en dårlig illustrasjon)

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

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

12. Montering av avtagbar pullert

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget fremmes av styret

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud, og sørger for montering av avtagbare pullerter, som erstatter dagens løsning med plantekasser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Solceller

Fremmet av: Martin Ahzami Raknerud

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

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

14. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Dennis Landing
Withuran Wijeyaraj

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

Følgende stilte til valg:
Mathilde N Bjørnset
Henrik Bjørnskau Andersen
Mona Hovland Jakobsen

Lars Jøran Kjerpeseth
Dennis Landing
Fabien Miard
Morten Ruud
Maria Hyttel Storrusten
Withuran Wijeyaraj

Varamedlem (1 år)

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

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

Oslo 08.03.24

Jøran Grønstad/s/
Møteleder/styreleder

Kamilla Stengel Willix/s/
Protokollvitne

Reza Hosseini/s/
Protokollvitne

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BLOKK - 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CODE ILLUSTRATED FUTURE AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.10.2022
	201902057 - 100 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

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

Midlertidig brukstillatelse nr. 5 – Skedsmogata 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse, som vi mottok 14.09.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten og siste del av boligkomplekset Tigergården, kalt Kobberpassasjen. Resterende leiligheter, fellesrom, takterrasse, kobberpassasjen, selskapslokale, sykkel- og smørebod, varmesentral og teknisk rom.

De gjenstående arbeidene som er beskrevet i e-post 29.09.2022, skal være ferdigstilt innen 10.10.2022.

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

Frist for søknad om ferdigattest er satt til 31.12.2024 (samsvarende med dispensasjoner fra rekkefølgekrav).

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen. Bekreftelsen skal sendes inn senest innen utgangen av 2024, jf. gitt dispensasjon.
    - Gjelder gatetun i felt SG1 og SG2 og gangareal G3
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen. Bekreftelsen skal sendes inn senest innen utgangen av 2024, jf. gitt dispensasjon.
    - Gjelder gatetun i felt SG1 og SG2 og gangareal G3
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

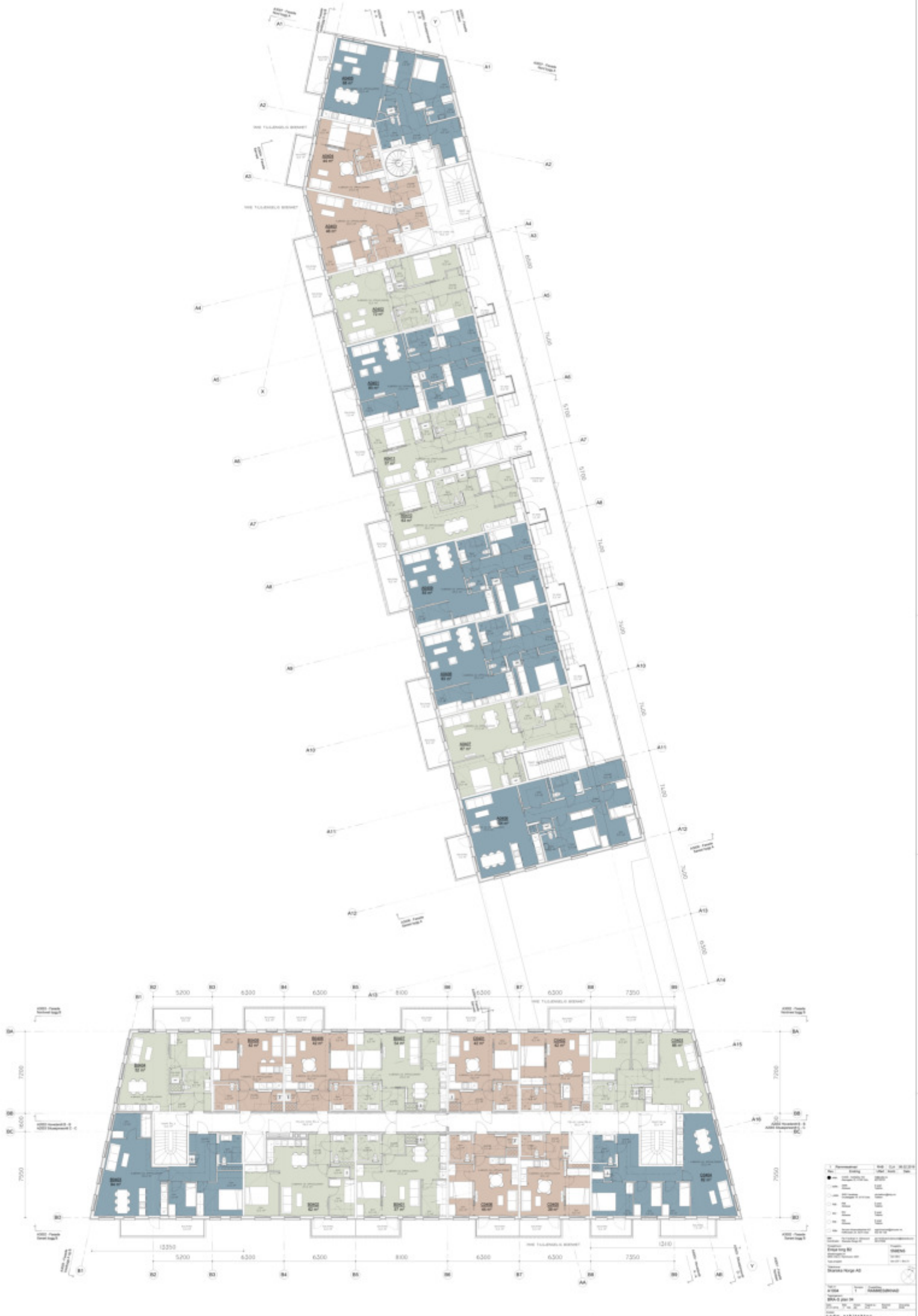
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

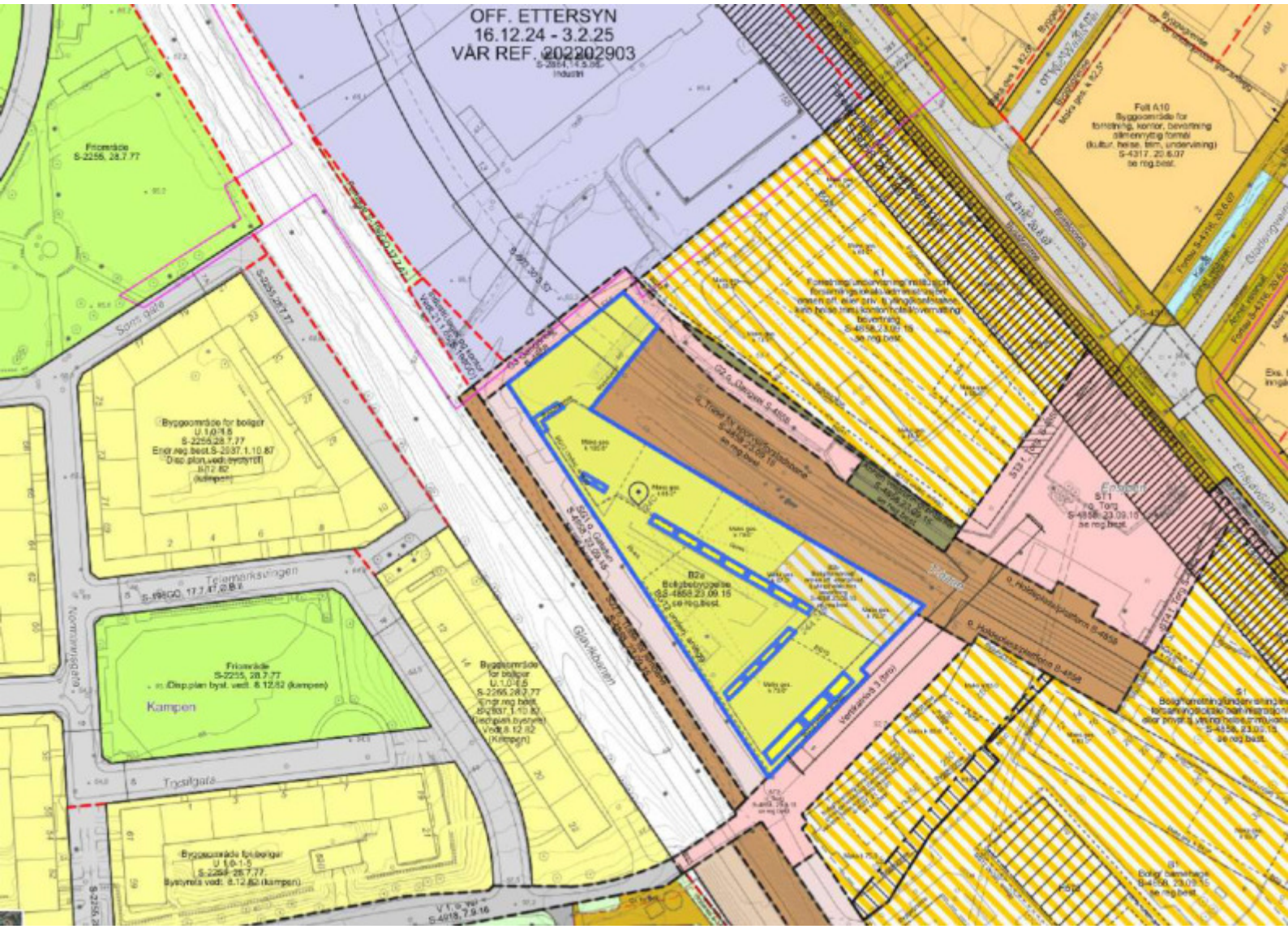
Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

ORIGINAL BYGGETEGNING



REGULERINGSKART


OFF. ETTERSYN
16.12.24 - 3.2.25
VÅR REF. 202202903
Friområde
S-2258, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937.1.10.87
Disp.plan,vedt.bygnytt
8.12.82
(kampen)
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp.plan byst. vedt. 8.12.82 (kampen)
Kampen
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best
S-2937.1.10.87
(kampen bygnytt)
Vedt.8.12.82
(Kampen)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Bygnytt vedt. 8.12.82 (kampen)
Telemarksvegen
Tinnsjågata
Glommavegen
Glomvollbanen
Felt A10
Byggeområde for
forretning, kontor, bevertning
allmennyttig formål
(kultur, helse, tjen, undervisning)
S-4312. 20.6.07
se reg.best.
Torget
S11
reg. Torg
S-4858. 23.09.15
se reg.best.
B2a
Boligbebyggelse
S-4858.23.09.15
se reg.best.
K1
Kontor, undervisning, forretning, tjeneste-
ting, bevertning, allmennyttig formål
(kultur, helse, tjen, undervisning)
bevertning
S-4858.23.09.15
se reg.best.
G. Hovedgangsplattform S-4858
Vendarvsvg 3 (brua)
Endr.reg.best
S-4858. 23.09.15
se reg.best.

S-4858

Oslo

S-4858

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

Vedtaksdato: 23.09.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200507086

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200507086

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4858
23.09.2015

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Trasé for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse B2a
  - Bolig/barnehage B1
  - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1 - 2
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg SKV1 - 2
  - Torg ST1 - 4
  - Fortau SF1 - 4
  - Torg ST1 - 5

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

Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
  - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Gangveg G1
  - Trasé for jernbane

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

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

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

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m^2 per plass.

3.1.2 Plassering

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

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

3.1.3 Høyder

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

3.1.4 Utforming

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

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

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
    - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA
    - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
    - Leiligheter mindre enn 35 m^2, tillates ikke.

  Feltene B1og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m^2 BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m^2 BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m^2 BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlete arealdeler på minimum 250 m^2, med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
- Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdes.

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

3.1.6 Forretningsformål

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

3.1.7 Avkjørsler

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

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.
Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.
Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.
Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.
Parkering skal anlegges under terreng.
Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

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

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

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

3.1.10.2 Overvannshåndtering

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

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

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

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage
B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m^2.
800 m^2 BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m^2 MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m^2. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

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

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m^2. Herav tillates inntil 400 m^2 BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.
Mindre, lukkete bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 20 100 m^2. Inntil 3 800 m^2 BRA kan være forretning.
Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.
Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige BRA = 6 600 m^2 hvorav minimum 2 600 m^2 skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige 4 000 m^2.
Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:
Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.
Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

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

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/ hotell/overnatting/bevertning
Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 24 000 m^2. Herav tillates inntil 3 400 m^2 BRA forretning.
Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.
Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente. Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

<u>Vertikalnivå 3</u>

3.9 Felt S1
Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1
Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/ hotell/overnatting/bevertning
For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

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

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

Vertikalnivå 1.

4.2 Trasé for sporveg/forstadsbane
Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg
Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.
Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau
Fortau skal være offentlig.

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

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.
Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres.
ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m^2 vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.
Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun
Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.
Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over

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

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal
G2 skal være offentlig.
Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

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

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform
Arealet skal være offentlig.
Plattformer, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser
Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane
Feltene skal være offentlige.
Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på utearealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro
Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane
Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø H570

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

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.
Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkragning/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b
Utgår

6.5 BG5
Utgår

6.6 BG6
Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12
Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14
Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
(VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o_Gatetun
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o_Gangveg
Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015

Une Brita Skoe, bem.

S-663

Oslo

S-663

Regulering av tunneltrase for Grorudbanen fra Tøyen til Hasle og Lambertseter/Østensjøbanen fra Tøyen til Etterstad.

S-663 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.03.1957
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195701396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

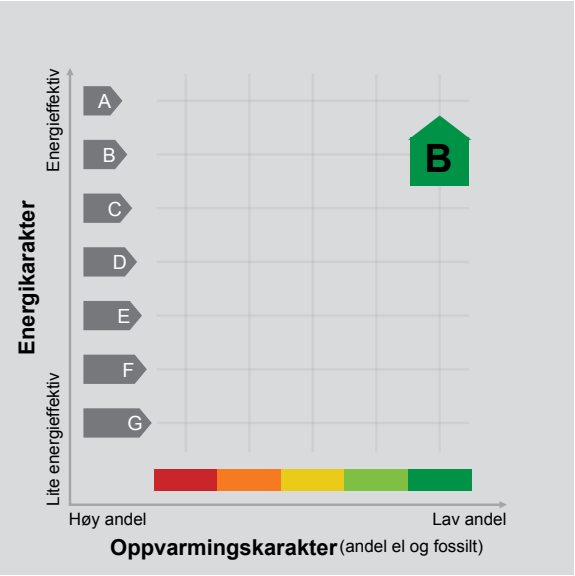
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skedsmogata 24C
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300764668
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-97477
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skedsmogata 24C
Gnr. 237 Bnr. 21 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0271

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Emir Resulbegovic
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11
E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater