



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 414 500
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 929414500

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 397 815	5 314 149
Sum inntekter		5 397 815	5 314 149
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	285 250
Annen driftskostnad		5 114 731	4 974 671
Sum kostnader		5 417 096	5 259 921
Driftsresultat		-19 281	54 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 888	41 079
Sum finansinntekter		40 888	41 079
Annen finanskostnad		1 542	
Sum finanskostnader		1 542	0
Netto finans		39 346	41 079
Resultat før skattekostnad		20 065	95 307
Årsresultat		20 065	95 307
Totalresultat		20 065	95 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 065	95 307
Sum overføringer og disponeringer		20 065	95 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 490	9 461
Andre fordringer		112 917	112 044
Sum fordringer		134 407	121 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 699 366	1 721 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 699 366	1 721 894
Sum omløpsmidler		1 833 773	1 843 399
SUM EIENDELER		1 833 773	1 843 399

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 500 671	1 480 606
Sum opptjent egenkapital		1 500 671	1 480 606
Sum egenkapital		1 500 671	1 480 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 770	277 160
Annen kortsiktig gjeld		95 332	85 633
Sum kortsiktig gjeld		333 102	362 793
Sum gjeld		333 102	362 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 833 773	1 843 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349794

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 414 500
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 929 414 500
TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 397 815	5 314 149
Sum inntekter		5 397 815	5 314 149
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	285 250
Annen driftskostnad		5 114 731	4 974 671
Sum kostnader		5 417 096	5 259 921
Driftsresultat		-19 281	54 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 888	41 079
Sum finansinntekter		40 888	41 079
Annen finanskostnad		1 542	
Sum finanskostnader		1 542	0
Netto finans		39 346	41 079
Resultat før skattekostnad		20 065	95 307
Årsresultat		20 065	95 307
Totalresultat		20 065	95 307
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 065	95 307
Sum overføringer og disponeringer		20 065	95 307



Organisasjonsnr: 929 414 500
TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 490	9 461
Andre fordringer		112 917	112 044
Sum fordringer		134 407	121 505
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 699 366	1 721 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 699 366	1 721 894
Sum omløpsmidler		1 833 773	1 843 399
SUM EIENDELER		1 833 773	1 843 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 500 671	1 480 606
Sum opptjent egenkapital		1 500 671	1 480 606



Sum egenkapital	1 500 671	1 480 606
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	237 770	277 160
Annen kortsiktig gjeld	95 332	85 633
Sum kortsiktig gjeld	333 102	362 793
Sum gjeld	333 102	362 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 833 773	1 843 399



Organisasjonsnr: 929 414 500
TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2108

TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 16:30 og lukker 20. mars kl. 16:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2108>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godkjenne montering av levegger mellom terrasser på bakkeplan
7. Montering av levegger mellom terrasser i 1. etasje i kobberpassasjen (markterrasser ut mot Kampenpassasjen)
8. Forbudt mot fotball og lekeplass
9. Fleksibilitet i hundeføring
10. Fleksibilitet for kattehold og felles ansvar for ekskrementer
11. Etablering av leketårn i bakgården
12. Etablering av huskestativ i bakgården
13. Godkjenning av økonomiske rammer for saksmål mot Skanska



14. Inneklima i leilighetene

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Dennis Landing er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 90



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2108 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2108 Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsrapport til årsmøtet 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 265 000

Sak 6

Godkjenne montering av leegger mellom terrasser på bakkeplan

Forslag fremmet av:

Maria Hyttel Storrusten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseiere med terrasser i 1. etasje (glassgangen) ønsker å montere leegger mellom terrassene for å tette mellomrommet mellom bygget og den eksisterende beplantningen. Manglende tilgang på regnvann til buskene nærmest fasaden har medført at vegetasjonen ikke har kunnet vokse tett slik som opprinnelig planlagt.

For å sikre bedre skjerming og avgrensning mellom terrassene foreslås det å montere totalt 7 like leegger i bakken mellom terrassene. Leeggene vil ha samme design som de eksisterende leeggene ved Himmeltårnet, og vil ha en størrelse på 1,2 meter i lengde og 1,6 meter i høyde (se vedlegg).

Tiltaket er avklart med Oslo kommune for å sikre at det er i tråd med gjeldende regelverk.

Arkitektfirmaet bak Tigergården, Code Arkitektur, er også positiv til tiltaket.



Leveggene vil gi nødvendig skjerming mellom terrassene uten å påvirke byggets arkitektoniske uttrykk. De vil i stor grad være skjult fra gangveien som følge av eksisterende beplantning, og samtidig gi betydelig forbedret privatliv og økt brukskvalitet for de berørte terrassene.

Alle kostnader knyttet til tiltaket, inkludert fremtidig vedlikehold, dekkes av de aktuelle seksjonseierne bak forslaget. Montering av leveggene vil bli utført av et profesjonelt firma med kompetanse innen snekkring og bygging av levegger. Forslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser eller øvrige ulemper for boligsameiet.

Seksjonseiere med terrasser på bakkeplan (Kobberpassasjen) kan også få godkjenning til å montere levegger under samme betingelser som dette forslaget, på betingelse av at alle terrassene i samme rekke (rekken mot bakgården eller rekken mot gangbroen) monterer like levegger som ved glassgangen for å sikre et pent arkitektonisk uttrykk.

Forslag stillet av følgende seksjonseiere i Glassgangen:

Henning Kleven, H0101

Eric Hoff, H0102

Irunn Vilhelmsen Haug, H0104

Maria Hyttel Storrusten, H0105

Nanna Tao Karlstrøm, H0106

Prashath Pageerathan, H0107

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget støttes. Leveggene skal ha lik utforming, være i tråd med gjeldende regelverk, og alle kostnader samt fremtidig vedlikehold skal dekkes av den til enhver tid værende seksjonseieren til de aktuelle seksjonene.

Forslag til vedtak

Sameiet gir tillatelse til montering av like levegger mellom terrassene på bakkeplan som i samme design som eksisterende levegger med målene 1.2 meter i lengden og 1.6 meter i høyden. Montering av levegger skal utføres i tråd med gjeldende regler fra Oslo kommune, samt i samsvar med beskrivelsen og vedlegget i forslaget. Alle kostnader knyttet til montering og fremtidige vedlikehold av leveggene dekkes av seksjonseierne. For å sikre pent arkitektonisk uttrykk må alle terrassene på en rekke montere levegger som følger beskrivelsen i dette vedtaket (eksempelvis mellom alle 7 terrasser i glassgangen).

Vedlegg

4. Levegg illustrasjon_260305_203254.pdf



Sak 7

Montering av levegger mellom terrasser i 1. etasje i kobberpassasjen (markterrasser ut mot Kampenpassasjen)

Forslag fremmet av:

Alan Linderoth

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Seksjonseiere med terrasser ut mot gangbroen i 1. etasje (kobberpassasjen) ønsker å montere levegger mellom terrassene for å tette mellomrommet mellom bygget og den eksisterende beplantningen. Manglende tilgang på regnvann til buskene nærmest fasaden har medført at vegetasjonen ikke har kunnet vokse tett slik som opprinnelig planlagt. For å sikre bedre skjerming og avgrensning mellom terrassene foreslås det å montere totalt tre levegger i bakken mellom terrassene eventuelt på selve terrassen. Leveggene vil ha samme design som de eksisterende leveggene ved Himmeltårnet, de vil ha lengde max 3,4 m x 5,0 m og max 1,8 meter i høyde fra bakkeplan ihht regelverk for Oslo kommune. Alle kostnader knyttet til tiltaket, inkludert fremtidig vedlikehold, dekkes av de aktuelle seksjonseierne bak forslaget. Forslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser eller øvrige ulemper for boligsameiet. Tiltaket er avklart med Oslo kommune og Bane Nor for å sikre at det er i tråd med gjeldende regelverk. Arkitektfirmaet bak Tigergården, Code Arkitektur, er også positiv til løsningen. Leveggene vil gi nødvendig skjerming mellom terrassene uten å påvirke byggets arkitektoniske uttrykk. De vil i stor grad være skjult fra gangveien grunnet eksisterende beplantning, og vil samtidig gi betydelig bedre privatliv og økt brukskvalitet for de berørte terrassene.

Alle tre seksjoner er interessert i tiltaket

Tegning L00-1 viser terrassene, tenkte levegger markert i rosa

Styrets innstilling

Styret støtter ikke det innsendte forslaget slik det foreligger, da det innebærer innboksing av terrassene. Styret er likevel positive til en begrenset løsning der det kun monteres levegger mellom boenhetene. Leveggene må ha lik utforming, være i tråd med regelverket, og alle kostnader og vedlikehold skal dekkes av den til enhver tid værende seksjonseieren til de berørte seksjonene.

Styrets anbefaling: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Sameiet gir tillatelse til montering av levegger mellom terrassene i 1. etasje i kobberpassasjen mot gangbroen fra Ensjø til Kampen, alle kostnader knyttet til tiltaket dekkes av seksjonseierne bak forslaget,

Leveggene skal ha samme design som eksisterende levegger, og skal ha max høyde 1,80 m over terreng, leveggene skal være max 3,40 m x 5,00 m. Tiltaket skal utføres i tråd med gjeldende regler fra Oslo kommune:

Avstand fra nabo (høyde < 1,8 m, lengde < 10 m): Må være minst 1,0 meter fra nabogrensen.

I nabogrense (høyde < 1,8 m, lengde < 5 m): Kan plasseres inntil 0 meter fra nabogrensen.

Høyde: Maks 1,8 meter målt fra terrenget.



Vedlegg

5.

2025.11.12_-

Bane_NOR_SF_Gjøvikbanen_-_ca_km_3-569_-_Skedsmogata_24A_gnr_bnr_fnr_snr__237_21_0_122_i_Oslo_kommune_-_Vt

6. image.jpeg

7. L-001 Landskapsplan revA (1).pdf

Sak 8

Forbudt mot fotball og lekeplass

Forslag fremmet av:

Daria Rumyantseva

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Leiligheter i første etasjene spesielt er mest utsatt for skade av ball samt bråk og støy ved en evt lekeplass. Det er flere fotballbaner og lekeplasser i området som kan brukes isteden. Det var ikke planlagt en lekeplass av utbygger og den originale fasaden bør opprettholdes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å innføre forbud mot fotball eller lek på fellesarealet, da fellesarealer skal være tilgjengelige for alle beboere. Samtidig oppfordrer styret alle til å vise hensyn, spesielt overfor beboere i første etasje,

Styrets anbefaling: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forbudt mot fotballspill og lekeplass på fellesområder i bakgården.

Sak 9

Fleksibilitet i hundeføring

Forslag fremmet av:

Henning Kleven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets gjeldende regler for hundeføring er strenge, spesielt når det gjelder bruk av bånd. Forslaget tar sikte på å gi hundeeiere mer fleksibilitet, samtidig som det legges vekt på ansvar og hensyn til andre beboere. Det foreslås at hunden må holdes under kontroll, enten med bånd eller gjennom god oppdragelse og trening.

Styrets innstilling



Styret legger saken frem for årsmøtet uten anbefaling for eller imot.

Forslag til vedtak

Forslag til endring: §3-2 (ny formulering for hund): Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid holdes under kontroll på sameiets område. Dette kan oppnås ved bruk av bånd eller annen egnet metode. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser. På takterrassene skal hund holdes i bånd. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom for å unngå pelshår i fellesområder, med tanke på allergikere og rengjøringspersonell. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dersom det kommer 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.

Sak 10

Fleksibilitet for kattehold og felles ansvar for ekskrementer

Forslag fremmet av:

Henning Kleven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets gjeldende regler krever at katter må holdes innelåst på balkonger/terrasser. Dette er upraktisk og unødvendig strengt, spesielt i områder med mange katter. Forslaget tar sikte på å fjerne dette kravet og erstatte det med en regel som legger vekt på at katteeiere sikrer at katten ikke forårsaker skade eller ulempe for andre beboere. Videre utvides ansvarsregelen for ekskrementer, slik at alle beboere med dyrehold har plikt til å plukke opp dyreekskrementer, uavhengig av om det stammer fra deres eget dyr.

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten anbefaling for eller imot.

Forslag til vedtak

Forslag til endring: §3-2 (ny formulering for katt og ekskrementer): Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Katter skal ikke forårsake skade eller ulempe for andre beboere. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle andre etterlatenskaper skal vaskes vekk. Alle beboere med dyrehold har ansvar for å plukke opp dyreekskrementer, uavhengig av om det stammer fra deres eget dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dersom det kommer 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.



Sak 11

Etablering av leketårn i bakgården

Forslag fremmet av:

Maria Hyttel Storrusten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Initiativtakere foreslår etablering av et leketårn i bakgården for å styrke bomiljøet og tilby attraktive og trygge uteaktiviteter for barn i sameiet. Forslaget gjelder et Hy-Land leketårn levert og montert av Klartrebarna.no - med sklie (levert i stål fremfor plast da stål er mer stilling og holdbart enn plast). Kommer med tretak, 3 meter rutsjebane, klatrevegg og klatrenett. Leketårnet gir mulighet for variert lek og passer for et bredt aldersspenn, da det er beregnet for barn fra 3 år og oppover med opptil 5 brukere samtidig. Med en fallhøyde på 1.5 meter inkluderes nødvendig fallunderlag av gressarmeringsmatter.

Gressarmeringsmatter er myke, enkle å montere og slipper gresset gjennom og gjør det mulig å beholde et grønt og naturlig utseende på området. Dette fallunderlaget sørger for god sikkerhet og tilfredsstillende gjeldende regler for høyder og støtdemping.

Leketårnet foreslås montert ved gressområdet nærmest sandkassen med sklien retning Gjøvikbanen, som passer med sikkerhetsområdet på 6.1m x 7.5m.

Leketårnet har målene L/B/H: 4,3 x 3,1 x 4,0 m (se mer informasjon i vedleggene).

Produktlink: <https://klatrebarna.no/hy-land-lekestativ-project-q2.html>

Drift og vedlikehold: Leketårnet er et robust lekestativ laget av trykkimpregnert heltre, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling eller ekstra vedlikehold.

Hy-Land lekeplussstyr er godkjent i samsvar med EU sertifikat EN1176 – for offentlige lekeplasser. Alle Hy-land prosjekter kommer med en sjekklister og loggbok. Regelmessig inspeksjon er obligatorisk for offentlige / kommersielle lekeplasser. Utførelse av regelmessig kontroll i henhold til sjekklister og loggbok kan inkluderes i vår vaktmestertjeneste. Årlig kontroll kan utføres av sertifiserte lekeplasskontrollører.

Etableringskostnad (inkl. levering, montering, mva): 143 161 kr

Driftskostnader (basert på tilbud fra lekeplasskontrollen.no/ med rabatt avtale for OBOS kunder)

Årlig hovedettersyn / monteringsinspeksjon 2026 (eksklusiv mva): 3300 kr.

Årlig hovedettersyn med løpende avtale, bindingstid min. 3 år (fra 2027 med årlig indeksregulering av priser eksklusiv mva): 2400 kr per år

Regelmessig (månedlig/kvartal) kontroll - inkluderes i vaktmestertjeneste

Forslaget foreslås finansiert via Sameiets fellesmidler. Dersom forslag om huskestativ også godkjennes blir samlet beløp litt mindre, da vi ville spare på frakten. Kostnad for drift inkluderer både leketårn og huskestativ dersom begge forslag godkjennes.

Forslag stillet av:

Maria Hyttel Storrusten, leilighet H0105 Glassgangen

Irunn Vilhelmsen Haug, leilighet H0104 Glassgangen



Agnete og Jun Tai-Anisdahl, leilighet H0408 Glassgangen

Marte Munkeli, leilighet H0206, Glassgangen

Virginia Valle, leilighet H0504, Kobberpassasjen

Meltem og Eric Hoff, leilighet H0102

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten anbefaling for eller imot.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å anskaffe og få montert Hy-Land Q2 lekestativ (leketårn med sklie i stål), inkludert fallunderlag av gressarmeringsmatter, innenfor en kostnadsramme på 143 161 kr med plassering som beskrevet i vedlegg. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler for levering og montering innen $\pm 10\%$ av pristilbudet fra Klatrebarna dersom nødvendig samt avtale for årlig kontroll med sertifisert lekeplassinspektør.

Vedlegg

8. Vedlegg til forslag om etablering av leketårn_.pdf

9. plassering lekeapparater Tigergården.pdf

10. Tilbud_ Tigergården Boligsameie - Oslo.pdf

11. 26011 Tilbud Klatrebarna Tigergården.pdf

Sak 12

Etablering av huskestativ i bakgården

Forslag fremmet av:

Maria Hyttel Storrusten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Initiativtakere foreslår etablering av et huskestativ i bakgården for å styrke bomiljøet og tilby attraktive og trygge uteaktiviteter for barn i sameiet. Forslaget gjelder et Hy-Land huskestativ levert og montert av Klatrebarna.no med fallunderlag av gressarmeringsmatter inkludert. Et huskestativ er et svært populært og universelt lekeapparat som gir stor nytteverdi for barn i alle aldre. Huskestativet er beregnet for barn fra 3 år og oppover med opptil 2 brukere samtidig. Med en fallhøyde på 1.5 meter inkluderes nødvendig fallunderlag av gressarmeringsmatter. Gressarmeringsmatter er myke, enkle å montere og slipper gresset gjennom og gjør det mulig å beholde et grønt og naturlig utseende på området. Dette fallunderlaget sørger for god sikkerhet og tilfredsstillende gjeldende regler for høyder og støtdemping.

Huskestativet foreslås montert ved gressområdet med sandkassen i andre enden av området mot Gjøvikbanen, som passer med sikkerhetsområdet på 7,8 x 4,5 m.

Huskestativet har målene L/B/H: 4,5 x 2,1 x 2,5 m (se mer informasjon i vedleggene).

Produktlink: <https://klatrebarna.no/hy-land-huskestativ.html>



Etableringskostnad (inkl. Levering, montering, mva): kr. 71 634

Drift og vedlikehold: Huskestativet er et robust lekestativ laget av trykkimpregnert heltre, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling eller ekstra vedlikehold.

Hy-Land lekeplassutstyr er godkjent i samsvar med EU sertifikat EN1176 – for offentlige lekeplasser. Alle Hy-land prosjekter kommer med en sjekklister og loggbok. Regelmessig inspeksjon er obligatorisk for offentlige / kommersielle lekeplasser. Utførelse av regelmessig kontroll i henhold til sjekklister og loggbok kan inkluderes i vår vaktmestertjeneste. Årlig kontroll kan utføres av sertifiserte lekeplasskontrollører.

Driftskostnader (basert på tilbud fra lekeplasskontrollen.no/ med rabatt avtale for OBOS kunder)

Årlig hovedettersyn / monteringsinspeksjon 2026 (eksklusiv mva): 3300 kr.

Årlig hovedettersyn med løpende avtale, bindingstid min. 3 år (fra 2027 med årlig indeksregulering av priser eksklusiv mva): 2400 kr per år

Regelmessig (månedlig/kvartal) kontroll - inkluderes i vaktmestertjeneste

Forslaget foreslås finansiert via Sameiets fellesmidler. Dersom forslag om leketårn også godkjennes blir samlet beløp litt mindre, da vi ville spare på frakten. Kostnad for drift inkluderer både leketårn og huskestativ dersom begge forslag godkjennes.

Forslag stillet av:

Maria Hyttel Storrusten, leilighet H0105 Glassgangen

Irunn Vilhelmsen Haug, leilighet H0104 Glassgangen

Agnete og Jun Tai-Anisdahl, leilighet H0408 Glassgangen

Marte Munkeli, leilighet H0206, Glassgangen

Virginia Valle, leilighet H0504, Kobberpassasjen

Meltem og Eric Hoff, leilighet H0102

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten anbefaling for eller imot.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å anskaffe og få montert Hy-Land Swing huskestativ med to husker, inkludert fallunderlag av gressarmeringsmatter, innenfor en kostnadsramme på kr. 71 634 (alt inklusiv - mva, frakt, montering) med plassering som beskrevet i vedlegg. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler for levering og montering innen $\pm 10\%$ av pristilbudet fra Klatrebarna dersom nødvendig samt avtale for årlig kontroll med sertifisert lekeplassinspektør.

Vedlegg

12. Vedlegg til forslag om etablering av huskestativ_.pdf

13. 26011 Tilbud Klatrebarna Tigergården.pdf

14. plassering lekeapparater Tigergården.pdf

15. Tilbud_ Tigergården Boligsameie - Oslo.pdf



Sak 13

Godkjenning av økonomiske rammer for saksmål mot Skanska

Forslag fremmet av:

Maria Hyttel Storrusten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bes om godkjenning av økonomiske rammer på inntil 500000 NOK for videre behandling av et søksmål mot Skanska. Saken gjelder brudd på gjeldende forskriftskrav om støy, vibrasjoner og mulige mangler knyttet til termiske forhold i bygget. Manglende oppfyllelse av forskriftskrav for yttervegger og fundament berører hele bygget, og saken føres derfor mellom Skanska og Sameiet.

Saken ble i 2025 behandlet i Forliksrådet, som på bakgrunn av sakens kompleksitet, og at det ikke ble ansett sannsynlig med en løsning/dom i forliksrådet, innstilte saken for videre behandling (jf. vedlegg 1-3).

Den nedsatte støygruppen og styret har vurdert saken videre i samråd med vår advokat fra Ræder Bing advokatfirma. På bakgrunn av disse vurderingene har vi via vår advokat kommunisert med Skanska med forslag om å inngå en dialog om forlik (vedlegg 4).

Skanskas har deretter engasjert Kvale Advokatfirma, som i februar 2026 besvarte henvendelsen (vedlegg 5):

“Oppsummert ser Skanska det slik at Tigergården ikke har noen berettigede krav. Skanska er likevel villige til å stille til et møte i forsøk på å komme til en minnelig løsning”.

Møte er avtalt 17. mars 2026 mellom Skanska, støygruppen/styret og advokatene. Dersom det ikke oppnås en rimelig løsning, må saken tas videre til tingretten. En videreføring av saken i Tingretten krever godkjenning fra Sameiet av de økonomiske rammer.

Støygruppen anser det som nødvendig at saken forfølges videre, og må også gjøre dette av prosessuelle årsaker. Dersom sameiet vinner frem ved en eventuell tvistesak, er det stor sannsynlighet for at også sakskostnader tilkjennes. Sameiet må i så fall vinne frem med at kravene ikke er foreldet, og at det er mangler som Skanska er ansvarlig for.

Det foreslås at ca. 50%, tilsvarende 1550 NOK per seksjonseier (totalt 249500 NOK), dekkes av engangsinnbetaling. Resterende dekkes av sameiets oppsparte midler. Dersom sameiet tilkjennes sakskostnader, vil engangsinnbetalingen kunne tilbakebetales til seksjonseierne, under forutsetning av godkjenning fra årsmøtet.

Manglende gjennomføring av strukturelle tiltak, som støyskjerm eller tiltak på T-banen, kan på sikt gi betydelige konsekvenser for inn klima, helse og potensiell verdiforringelse ved salg av boligene. Økonomiske rammer som muliggjør en fortsatt oppfølging av saken vurderes derfor som en relativt beskjeden investering for seksjonseierne, sett opp mot de potensielle fremtidige individuelle kostnadene og betydningen for hele sameiet – både når det gjelder støy/vibrasjon og mulige øvrige reklamasjonssaker som termisk inn klima.

Forslag stilles av støygruppen (Maria Hyttel Storrusten (styremedlem), Geir Ross Børøen, Henning Kleven, Elisabeth Lier Haugseth)

Styrets innstilling

Styret legger saken frem for årsmøtet uten anbefaling for eller imot.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner økonomiske rammer på inntil 500000 NOK til videre behandling av søksmålet mot Skanska, herunder forberedelse og gjennomføring av sak i tingretten dersom dialogen med Skanska ikke fører frem. De økonomiske rammer dekkes ca 50% av en engangsinnbetaling på 1550 NOK av hver seksjonseier og resten dekkes av sameiets oppsparte midler.

Vedlegg

16. 1. 2025-05-28, Forlikslage Tigergården boligsameie - Skanska Bolig AS (2).pdf
17. 2. Orientering om tilsva - F2025-015481 (1).pdf
18. 3. Dom eller beslutning fra forliksrdet - F2025-015481.pdf
19. 5. 2026-02-16_Brev fra Skanska til Tigergården boligsameie(5271315.1) (003) (2).pdf
20. Gmail - Tigergården boligsameie - støy_vibrasjon [RB-LEGAL.PDF

Sak 14

Inneklima i leilighetene

Forslag fremmet av:

Natalie Mahmood Dyvesether

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere i sameiet som opplever at det blir veldig varmt i leilighetene allerede fra tidlig på våren og til godt ut på høsten. Det blir såpass varmt at jeg vanskelig kan forestille meg at temperaturen inne i leilighetene er i tråd med de gjeldende kravene til termisk inneklima i Byggteknisk forskrift (TEK17), derav § 13-4, som sier at "termisk inneklima i rom for varig opphold [som våre leiligheter] skal tilrettelegges ut fra hensynet til helse og tilfredsstillende komfort ved forusatt bruk."

På grunn av støy fra t-bane/tog er det heller ikke like greit for alle å lufte ved å åpne vinduene, og man blir tvunget til å velge mellom to onder: økt støy eller varmt/dårlig inneklima.

Hvis det viser seg at inneklimaet i mange av leilighetene i sameiet ikke er i henhold til krav om termisk inneklima, jf. TEK17 § 13-4, er det jo mye mulig at sameiet har en reklamasjonssak overfor Skanska. Burde Skanska ha installert utvendig solskjerming ("screens") på alle vinduer med mye sol, fremfor at dette var et tilvalg eller noe beboere er "tvunget" til å kjøpe i ettertid? Videre - burde det vært bygd inn aircondition-funksjon i ventilasjonsanlegget?

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget avvises. Denne saken gjelder inneklima og kan inngå i sameiets pågående reklamasjonsarbeid med støy, vibrasjon og termisk inneklima dersom det dokumenteres at manglene gjelder flere leiligheter. Det er derfor ikke hensiktsmessig å opprette en ny arbeidsgruppe; eventuelle felles forhold kan heller behandles videre i den eksisterende arbeidsgruppen dersom grunnlaget foreligger.



Det er viktig at feil og mangler meldes inn i riktig kanal som reklamasjon fra de berørte seksjonseierne. Dersom flere innmeldte og dokumenterte forhold viser systematiske avvik, kan styret vurdere om dette er et felles problem og om saken skal samles og tas videre samlet overfor Skanska.

Styrets anbefaling: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Styret oppretter en arbeidsgruppe for inneklimate, som er forankret i styret, etter modell fra støygruppa. Hvis styret ikke lykkes med å nedsette en arbeidsgruppe, skal styret selv ta på seg oppgaven.

Styret/arbeidsgruppa skal få undersøkt inneklimaet i leilighetene i sameiet på egnet måte, for eksempel gjennom en rapport utarbeidet av et uavhengig, fagkyndig foretak. Styret/arbeidsgruppa skal undersøke om inneklimaet er i tråd med gjeldende krav i TEK17 og om sameiet har en reklamasjonssak overfor Skanska. De skal også, uavhengig av eventuell reklamasjon, vurdere ulike tiltak i regi av sameiet for å bedre inneklimaet i leilighetene.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Maria Hyttel Storrusten**

Jeg ønsker å bidra videre til en ansvarlig, effektiv og langsiktig drift av Tigergården. Som styremedlem har jeg vist stort engasjement og handlekraft – blant annet gjennom å lede støygruppen i oppfølgingen av reklamasjonssaken mot Skanska, koordinere dugnader, bidra til oppgraderingen av Tigerlosjen og ta del i en rekke andre forbedringsprosjekter.

Jeg har mange års erfaring innen effektiv prosjekt- og teamledelse, budsjettoppfølging og tydelig, konstruktiv kommunikasjon. Denne kompetansen ønsker jeg å bruke til å sikre et trygt, velfungerende og godt boligsameie for alle beboere.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Dennis Landing**

Har vært i styret siden start og hatt de fleste oppgavene, har vært styreleder de to siste årene. Ønsker å fortsette i styret og fortsette å gjøre Tigergården til et bedre sted å bo. I tillegg til å ha vært styreleder de siste årene hadde jeg også ansvaret for nøkkel bestilling, parkering, heis og diverse koordinering med forskjellige firma (nrk, bymiljø etaten, obos)

Bor i glassgangen med min samboer og snart tre år gamle sønn. Håper jeg for muligheten til å fortsette i nye to år, dette for å bidra til kontinuitet og erfaring om sameiet videre. Ønsker som alle beboere å bidra til at alle får et bedre sted å bo.

- **Geir Ellingsen**



Jeg har bodd i Tigergården helt siden oppstarten, sammen med samboer og en hund. Jeg jobber til daglig med samfunnssikkerhet og beredskap. Jeg er opptatt av å ta vare på et inkluderende miljø i et trivelig og velholdt bygg og fellesområder hvor ulike behov og ønsker hensyntas. Bor i Himmeltårnet, 24c.

- **Henning Kleven**

Jeg har vært aktivt involvert i arbeidet på Tigergården over tid, og har gjennom dette opparbeidet meg litt kunnskap om gården og dens utfordringer. Mitt engasjement for å bidra til gode løsninger og min kjennskap til både daglig drift og langsiktige spørsmål gjør at jeg kan være en ressurs for styret.

- **Henrik Bjørnskau Andresen**

Jeg var en av de syv styremedlemmene som etablerte styret i Tigergården boligsameie. Siden oppstart har jeg hatt en sentral rolle i styrets arbeid, blant annet som nestleder og med ansvar for økonomi. Jeg ønsker å fortsette i vervet, da jeg ser verdien av kontinuitet, historikk og erfaring i et veldrevet sameie.

Jeg har bred erfaring som styremedlem, inkludert tidligere verv som styreleder i et nyetablert sameie. Dette har gitt meg solid kompetanse innen blant annet håndtering av reklamasjoner, anskaffelser av varer og tjenester, samt oppfølging av sameiets avtaler og leverandører.

Min primære motivasjon er å bidra til en trygg og forsvarlig drift av sameiet og å sikre et godt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

- **Maria Hyttel Storrusten**

Jeg ønsker å bidra videre til en ansvarlig, effektiv og langsiktig drift av Tigergården. Som styremedlem har jeg vist stort engasjement og handlekraft – blant annet gjennom å lede støygruppen i oppfølgingen av reklamasjonssaken mot Skanska, koordinere dugnader, bidra til oppgraderingen av Tigerlosjen og ta del i en rekke andre forbedringsprosjekter.

Jeg har mange års erfaring innen effektiv prosjekt- og teamledelse, budsjettoppfølging og tydelig, konstruktiv kommunikasjon. Denne kompetansen ønsker jeg å bruke til å sikre et trygt, velfungerende og godt boligsameie for alle beboere.

- **Mona Hovland Jakobsen**

Jeg har bodd i Tigergården siden gården var ny og er opptatt av å bidra til et velfungerende og trivelig sameie. Jeg har et godt blikk for vedlikehold og vil jobbe for at både kortsiktig og langsiktig vedlikehold blitt tatt tak i og gjennomført. Jeg er dessuten opptatt av god involvering av sameiets beboere og god informasjonsformidling. Barnevenn, dyrevenn og ellers opptatt av at folk skal ha det veldig bra der de bor.

- **Ralph Darwin Santos Angulo**

Heil!

Ønsker å nominere meg selv og stille til valg. Jeg har ikke vært den mest aktive på Vibbo, men sitter i et styreverv i ett av Norges største borettslag med 664 boenheter og har vært både nestleder og vara, samt HMS-ansvarlig. Min kone og jeg er nyinnflyttet i Tigergården og vi begge ønsker å bidra til et fint sameie og et godt nabolag. Jeg har bakgrunn innenfor elektronikk og IT, og jobber nå innenfor tech med lasernoder i fiskeoppdrett. Stingray Marine Solutions om man ønsker å sjekke opp det.

Tidligere har jeg jobbet hos NHO innenfor eiendomsdrift og har da drevet med ventilasjon og temperaturstyring, alarmanlegg, brannanlegg, sprinkleranlegg, adgangskontroll, overvåkningsanlegg, FDV-systemer, og kundekontakt sammen med driftsledere og vaktmestere. Før det jobbet jeg som IT Spesialist hos Yara Praxair også i dag kjent som Nippon Gases.



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Henning Kleven**

Jeg har vært aktivt involvert i arbeidet på Tigergården over tid, og har gjennom dette opparbeidet meg litt kunnskap om gården og dens utfordringer. Mitt engasjement for å bidra til gode løsninger og min kjennskap til både daglig drift og langsiktige spørsmål gjør at jeg kan være en ressurs for styret.

- **Morten Ruud**

Bor i Himmeltårnet, og har sittet i styret i to år, ønsker å støtte et nytt styre med mine erfaringer der det er ønskelig.

- **Ralph Darwin Santos Angulo**

Heil!

Ønsker å nominere meg selv og stille til valg. Jeg har ikke vært den mest aktive på Vibbo, men sitter i et styreverv i ett av Norges største borettslag med 664 boenheter og har vært både nestleder og vara, samt HMS-ansvarlig. Min kone og jeg er nyinnflyttet i Tigergården og vi begge ønsker å bidra til et fint sameie og et godt nabolag. Jeg har bakgrunn innenfor elektronikk og IT, og jobber nå innenfor tech med lasernoder i fiskeoppdrett. Stingray Marine Solutions om man ønsker å sjekke opp det.

Tidligere har jeg jobbet hos NHO innenfor eiendomsdrift og har da drevet med ventilasjon og temperaturstyring, alarmanlegg, brannanlegg, sprinkleranlegg, adgangskontroll, overvåkningsanlegg, FDV-systemer, og kundekontakt sammen med driftsledere og vaktmestere. Før det jobbet jeg som IT Spesialist hos Yara Praxair også i dag kjent som Nippon Gases.



TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 929414500, KLIENTNR. 2108

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 350 872	5 293 584	5 527 196	4 997 324
Andre inntekter	3	46 943	20 565	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 397 815	5 314 149	5 552 196	5 022 324
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 365	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-265 000	-250 000	-262 500	-265 000
Revisjonshonorar	6	-18 311	-16 148	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-217 535	-209 170	-219 000	-228 855
Konsulenthonorar		-49 693	-8 500	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 241 329	-1 131 947	-1 052 872	-1 061 743
Forsikringer		-345 881	-318 261	-360 758	-313 932
Kommunale avgifter	8	-1 809 068	-1 661 290	-2 134 000	-1 971 885
Energi/fyring	9	-214 776	-189 199	-188 800	-188 800
TV-anlegg/bredbånd		-708 478	-945 735	-936 168	-406 296
Andre driftskostnader	10	-509 661	-494 421	-497 234	-503 299
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 417 096	-5 259 921	-5 711 332	-5 000 110
DRIFTSRESULTAT		-19 281	54 228	-159 136	22 214
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 888	41 079	0	0
Finanskostnader	12	-1 542	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		39 346	41 079	0	0
ÅRSRESULTAT		20 065	95 307	-159 136	22 214
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		20 065	95 307		



TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929414500, KLIENTNR. 2108

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 490	9 461
Forskuddsbetalte kostnader		112 048	108 744
Andre kortsiktige fordringer	13	869	3 300
Driftskonto OBOS-banken		605 057	664 468
Sparekonto OBOS-banken		1 094 309	1 057 426
SUM OMLØPSMIDLER		1 833 773	1 843 399
SUM EIENDELER		1 833 773	1 843 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 500 671	1 480 606
SUM EGENKAPITAL		1 500 671	1 480 606
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 780	85 633
Leverandørgjeld		237 770	277 160
Annen kortsiktig gjeld	14	552	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		333 102	362 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 833 773	1 843 399
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026

Styret i Tigergården Boligsameie

Dennis Landing

Henrik Bjørnskau Andresen

Maria Hyttel Storrusten

Withuran Wijeyaraj

Morten Ruud



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 591 596
Bredbånd	759 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 350 872

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Oppgjør skadesak	28 598
Nettinnbetalinger	18 345
SUM ANDRE INNETEKTER	46 943

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 365

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 2024/2025	-265 000
SUM STYREHONORAR	-265 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 311
SUM REVISJONSHONORAR	-18 311

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-460 204
Drift/vedlikehold VVS	-42 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-254 216
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 538
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 440
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 241 329

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 165 846
Renovasjonsgebyr	-643 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 809 068

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-214 776
SUM ENERGI / FYRING	-214 776

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 500
Diverse utstyr	-12 779
Annet driftsmateriale	-5 712
Vaktmestertjenester	-181 560
Renhold ved firmaer	-171 458
Snørydding	-52 880
Andre driftskostnader	-72 836
Trykksaker	-372
Porto	-125
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-33
Bank- og kortgebyr	-4 525
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-4 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 661

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 905
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 883
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	925
Andre renteinntekter	175
SUM FINANSINNTEKTER	40 888



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -1 542

SUM FINANSKOSTNADER -1 542

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos Coor, delkreditering for vintervedlikehold 869

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 869

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innkrevd bredbånd fra beboere(gjøres opp i 2026) -552

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -552



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIGERGÅRDEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettviseende 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

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

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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 77F55-2V8N2-FQ72K-LUNDI-28TQ1-ANOXO



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dennis Landing	Skedsmogata 24 C
Nestleder	Henrik Bjørnskau Andresen	Skedsmogata 24 C
Styremedlem	Maria Hyttel Storrusten	Skedsmogata 24 C
Styremedlem	Withuran Wijeyaraj	Skedsmogata 24 A
Styremedlem	Morten Ruud	Skedsmogata 24 C
Varamedlem	Henning Kleven	Skedsmogata 24 C
Varemedlem	Mona Hovland Jakobsen	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.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i 2025. Dette er noen av de sakene vi har arbeidet med:

- Oppfølging av vedtak fra årsmøtet og andre løpende styresaker
- Inngåelse av ny og mer kostnadseffektiv bredbåndsavtale
- Oppfølging av reklamasjonssaker overfor Skanska
- Oppfølging av serviceavtaler, fakturaer og kvalitet på leveranser

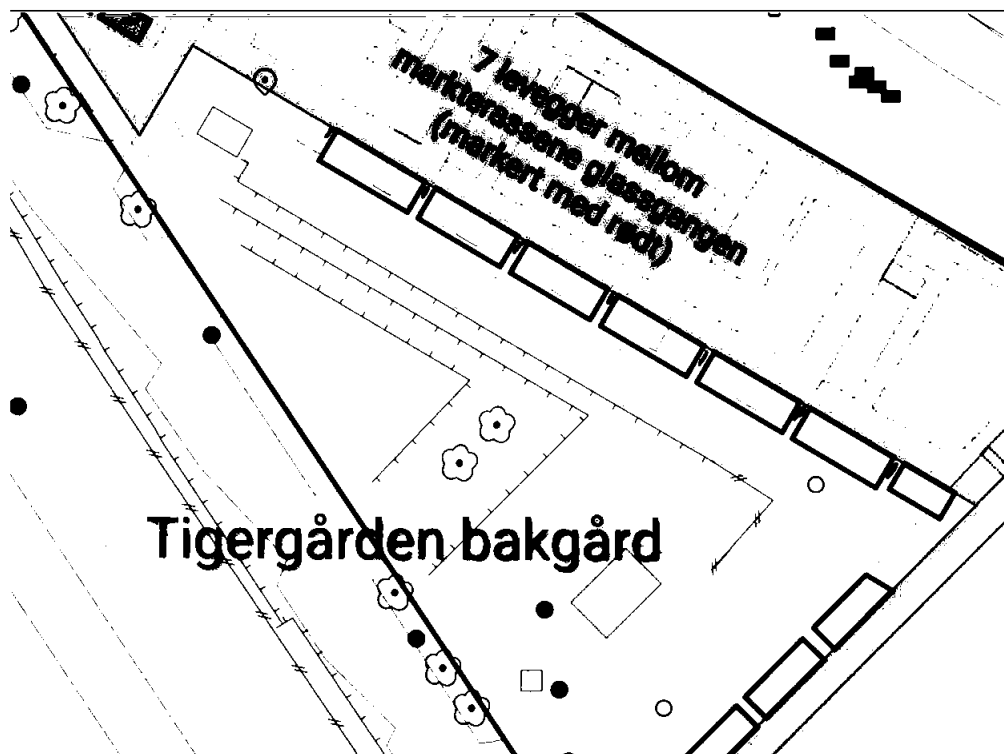


- Forbedring av uteområdene, blant annet gjennom beplantning og mindre vedlikeholdstiltak
- Drift av Tigerlosjen, inkludert innkjøp av inventar og rutiner for bruk
- Innkjøp og montering av pullerter
- Arrangering av vårdugnad og planlegging av sosiale aktiviteter som St. Hans-feiring
- Sikkerhetstiltak, som nye låser på takterrassene
- Gjennomgang og opprydding i avtaler, blant annet Tranby-avtalen
- Oppdatering av rutiner for bestilling av postkasseskilt og andre praktiske tjenester
- Oppfølging av brannsystem, brannalarm og nødvendige leverandørkontakter
- Håndtering av administrative henvendelser, blant annet fra NRK
- Bytte til en gunstigere strømvtaale (Norgespris)
- Etablering av tydeligere rutiner for bestillinger, fakturering, forsikringsaker og reklamasjoner
- Oppfølging av saker knyttet til leegger på bakkeplan og lekeapparater
- Besvarelse av et betydelig antall henvendelser fra beboere via Vibbo, e-post og telefon
- Bestilling av uavhengig støy- og vibrasjonsmålingsrapport
- Organisering av høstdugnad, plantekasser og 2 beboermøter
- Innkjøp og montering av oppslagstavler og piknik bordbenksett

Eksisterende levegg ved c-inngangen/Himmeltårnet:



Illustrasjon for estimert plassering av de 7 leveggene mellom terrassene (mål: 1.6m i høyde og 1.2 meter i lengden plassert i bakken mellom terrassene) :





BANE NOR

Alan Linderoth
Skedsmogata 24 A
0655 OSLO

Dato: 12.11.2025
Saksref: 202517758-2
Deres ref.: Alan Linderoth
Side: 1 / 5

Vår saksbehandler: Hilde Christine Erland Gundersen
Telefon:
Mobil: +4795289098
E-post: postmottak@banenor.no

Gjøvikbanen - ca. km 3,569 - Skedsmogata 24A gnr/bnr/fnr/snr/ 237/21/0/122 i Oslo kommune - Vedtak om tillatelse til å sette opp levegg

Bane NOR gir tillatelse til oppføring av levegg rundt markterrasse på gnr/bnr/fnr/snr 237/21/0/122 i Oslo kommune.

Trafikksikkerheten i veikrysset med myke trafikanter og biltrafikk, er veieiers og kommunens byggesaksbehandlers ansvar å vurdere.

Søknaden er vurdert etter jernbaneloven § 10 første ledd. Bane NOR fastsetter vilkår for tillatelsen. Jernbaneloven § 10 andre ledd sier at vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

Vilkår for vedtaket

Tiltakshaver skal sørge for å oppfylle fastsatte vilkår og følge annen informasjon tillatelsen viser til.

Tiltaket må ikke øke faren for påkjørsel/skade på jernbanebrua.

Tilstandskontrollørene **Brede Storbæk tlf.: 94039052** eller **Stig Hammerstad tlf. 47465285, må kontaktes** (mandag-fredag mellom klokken 08.00-15.00) minst 2 uker før arbeidene settes i gang, slik at det kan avtales eventuell befarings og bli gjort en vurdering av sikkerhetstiltak. Eventuelle sikkerhetstiltak og sikkerhetsvakt må bekostes av tiltakshaver. Instruksjoner fra Bane NORs tilstandskontrollører skal følges.

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 Bane NORs Tekniske regelverk og FSE «Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg» følges. Link til forskriften: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2006-04-28-458>. Dersom kran med utsving eller gravemaskin kan komme innenfor 6 meter fra nærmeste spenningsførende del skal prosedyre i STY-600991 følges, finnes her: <https://www.banenor.no/elkraft/ih/sty/STY-600991.pdf>.

Bane NOR SF

postmottak@banenor.no

Bankgiro: 8101.46.68128

5.11.12_Bane NOR SF - Gjøvikbanen - ca. km_3-569 - Skedsmogata 24 A - gnr_bnr_fnr_snr_237_21_0_122 - Oslo kommune - Vedta.pdf

Skedsmogata 24 A - gnr_bnr_fnr_snr_237_21_0_122 - Oslo kommune - Vedta.pdf
Org.nr.: NO 917 082 308 MVA

Bank for: NO5582014668128
BIC: DABANO22

BANE NOR

Side: 2 / 5

Tiltakshaver plikter å følge Bane NORs til enhver tid gjeldende instruks(er) om sikkerhet i forbindelse med arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur, se til at det gjennomføres nødvendig opplæring og at hovedsikkerhetsvakt benyttes der dette er påkrevd.

Sikker jobb-analyse skal utarbeides i samarbeid med HSV/LFS (hovedsikkerhetsvakt/leder for elsikkerhet) ved bruk av maskiner/kran. SJA skal sendes inn til tilstandskontrollør etter befaringen for gjennomgang før oppstart av arbeid. Marker med saksnr. og sett postmottak@banenor.no på kopi.

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

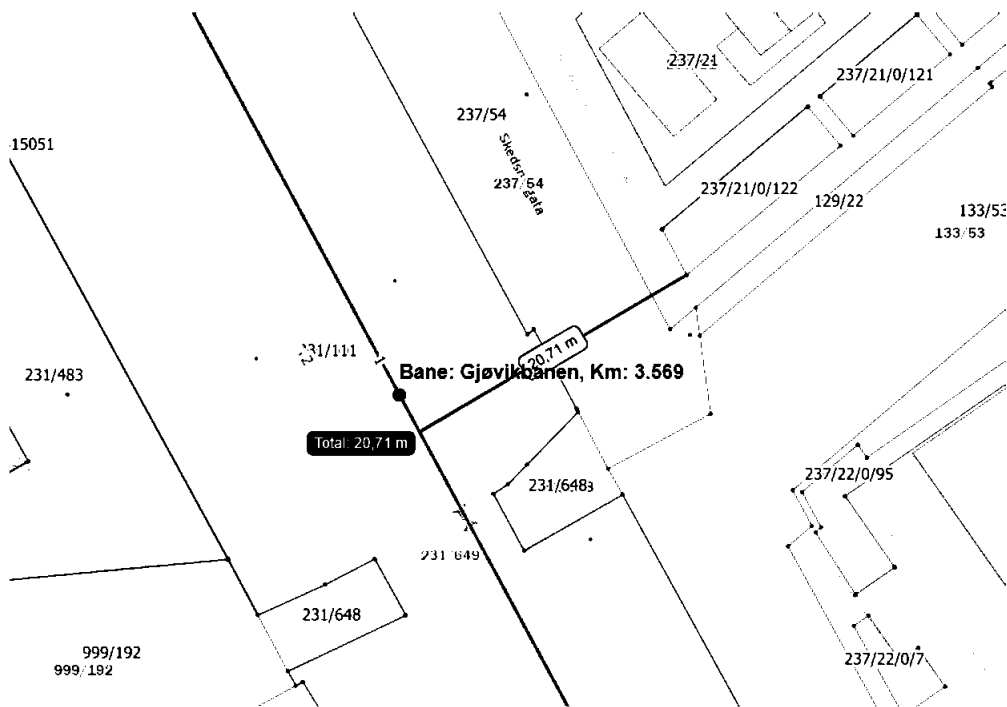
Bane NOR er uten ansvar for skade og ulempe vi som jernbanevirksomhet måtte påføre tiltaket, blant annet støy og rystelser. Dette gjelder både ordinær drift og ekstraordinære tiltak, som for eksempel byggearbeider, anleggsarbeider, vedlikeholdsarbeider og arbeider ved utvidelse av jernbanens infrastruktur. Ansvarsfriheten gjelder ikke om skaden eller ulempen skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

Tillatelsen faller bort om tiltaket ikke er påbegynt senest tre år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder om tiltaket innstilles i mer enn to år.

Tillatelsen faller bort med umiddelbar virkning ved brudd på vilkårene.

Søknad gjelder

Vi viser til søknad datert 05.11.2025. Søknaden gjelder oppføring av levegg rundt markterrasse i en avstand av ca. 20,70 meter fra midten av nærmeste jernbanespor. Det var i søknaden oppgitt en avstand på 24 meter, men det var målsatt feil, altså fra midt mellom spor 1 og spor 2. Nedenfor er utsnitt fra vårt Banekart der vi har oppgitt ca. km 3,569 på banen tiltaket er i nærheten av.



5.11.12_BaneVedlegg5_Gjøvikbanen_-_ca._km_3-569_-_Skedsmogata_231_Avg_2025_bnr_fnr_snr_237_21_0_122_i_Oslo_kommune_-_Vedta.pdf

Det er oppgitt at leveggen kommer ferdig produsert. Det var ingen informasjon om bruk av kran, men vi antar at det blir bruk av kranbil.

Nedenfor er utsnitt fra mottatt situasjonskart.:



Nedenfor er utsnitt fra mottatt illustrasjonsbilde av levegg.:



Vurdering av søknaden

Leveggen er et lite tiltak, det er langt fra jernbanen, det er en vei mellom jernbanen og tiltaket, leveggen kommer ikke nærmere jernbanen enn eksisterende bebyggelse. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke jernbanen, men Bane NOR er opptatt av at tiltaket ikke må øke faren for påkjørsel/skade på jernbanebrua.

BANE NOR

Side: 4 / 5

Om leveggen vil endre trafiksikkerheten i veikrysset med myke trafikanter og biltrafikk, for eksempel ved redusert siktsone, må veieier og kommunens byggesaksbehandler svare på. Nedenfor er bilde fra google street view år 2023, der jernbanebrua er til venstre og markterrassen er til høyre.:



Basert på mottatt dokumentasjon er vår vurdering at tiltaket ikke påvirker jernbanen negativt så lenge arbeidet utføres i tråd med tillatelsen.

Generell informasjon

Tiltaket må ikke utgjøre noen sikkerhetsrisiko for jernbanen eller for personer som oppholder seg i eller passerer gjennom området. Tiltakshaver er ansvarlig for sikkerheten til egne ansatte og innleide arbeidere, samt andre personer som gis adgang til anleggsområdene.

Det forutsettes at tiltaket ikke påvirker forhold som kan ha negativ innvirkning på jernbanens infrastruktur og bane i drift.

Dersom det oppdages setninger, stabilitetsproblemer eller andre situasjoner som kan påvirke bane i drift, skal Bane NOR og tilstandskontrollør varsles uten ugrunnet opphold. Ved akutte farlige situasjoner, ring nødetatene tlf. 112.

Tiltakshaver er ansvarlig for valg av metoder, materialer og alle andre forhold ved tiltaket. Aksept av dokumentasjon innebærer ikke at Bane NOR anviser metodebruk eller lignende.

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

Bane NOR forutsetter at tiltakshaver har satt seg inn i følgende bestemmelser:

- [Prosedyre for sikkert arbeid i og ved Bane NORs infrastruktur](#)
- [Godkjente virksomheter for sikkerhetsfunksjoner](#)
- [Informasjon om sikkerhetskurs](#)
- [Bestilling av kabelpåvisning](#)
- [Bane NORs tekniske regelverk](#)
- [Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg](#)
- [Forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg](#)

5.11.12_Bane NOR og Gjøvikbanen_-_ca._km_3-569_-_Skedsmogata_37A_90_bnr_fnr_snr_237_21_0_122_i_Oslo_kommune_-_Vedta.pdf



BANE NOR

Side: 5 / 5

Informasjon om klagerett

Det er mulig å klage på dette vedtaket jf. forvaltningsloven § 28. Klagen sendes til Bane NOR for vurdering før den sendes til Jernbanedirektoratet, som er klageinstans for vedtak etter jernbaneloven.

Klagen må sendes innen tre uker fra mottak av vedtaket. Se vedlagt informasjonsark om klagerett for nærmere opplysninger.

Klagen merkes med saksnummer og sendes inn med brev eller e-post:

- Postadresse: Bane NOR, Postboks 4350, 2308 Hamar
- E-post: postmottak@banenor.no

Med vennlig hilsen

Olav Andreas Pettersen
fagsjef
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Hilde Gundersen
overingeniør
Region Sør-Vest

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kopi:
OSLO KOMMUNE

Vedlegg:
Anleggsmaskiner_og_luftledninger
Sikkerhetsavstand kran
Klagerett

Vedlegg 6 til sak 7. Montering av levegger mellom terrasser i 1. etasje i kobberpassasjen (markterrasser ut mot Kampenpassasjen)

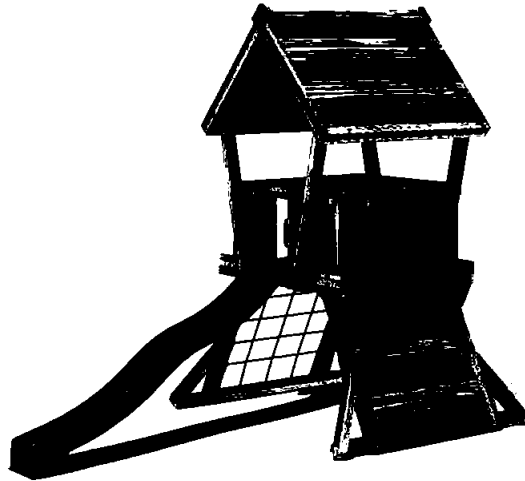




Vedlegg til forslag om etablering av leketårn:



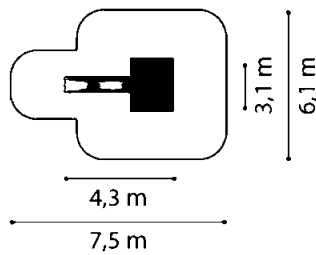
Q²



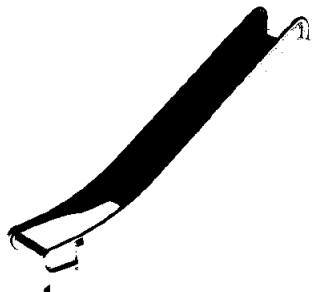
© 2015 Hy-Land BV



Q²



© 2015 Hy-Land BV



Om lekestativ Hy-Land Prosjekt Q2

- Antall brukere samtidig: 5
- Fallhøyde: 1,5 m
- Målene L/B/H: 4,3 x 3,1 x 4,0 m
- Sikkerhets areal: 7,5 x 6,1 m (40 / 45 m²)
- Brukerens maksimale vekt:
- Fallunderlag: gummi fallmatter eller noen annet EN1177 tilsvarende fallunderlag
- Monteringstid: 18 timer (2 pers. x 9 t.) + støpning i betong. Spesielt for plasser uten fast overflate: ekstra ankere er tilgjengelige for sikker forankring i betongfundament (2 sett trenges til Prosjekt Q2).
- Betong B20 for støpning ved montering: 210 l / 420 kg
- Graving dybde: 0,6 m

Teknisk informasjon

- Hovedmateriale: trykkimpregnert heltre, HDPE, LDPE, varmgalvanisert stål
- Fargene: som på bilde
- Pakkestørrelse LxBxH: 3,0 x 1,2 x 1,5 m (350 kg)
- Levering: 2-3 uker
- Sertifisering: EN1176
- Garanti: 5 år

Tilleggsinformasjon



Kvalitet: De kraftige Hy-Land komponenter og tilbehør oppfyller de høyeste standarder og er regelmessig testet for styrke og holdbarhet. Værbestandig tre og galvanisert. Hy-Land lekestativer krever minimalt vedlikehold og er lett å montere.

Sikkerhet: Hy-Land lekestativer er nøye utformet for å sikre optimal sikkerhet. Alt Hy-Land lekeplassutstyr er godkjent av TUV Rheinland, Tyskland i samsvar med EU sertifikat EN1176 – for offentlige lekeplasser. Det er vanlig periodisk sjekk og vedlikehold ved behov.

Lekestativer skal monteres på falldempende overflate (som f.eks. gummi, gress, grus, bark eller sand) i henhold til europeisk standard EN1177.

Bruk: Hy-Land er spesielt egnet for:

- - Restauranter
- - Hoteller
- - Skoler
- - Barnehager
- - Velforeninger
- - Borettslag
- - Campingplasser

Pakken inneholder: trevirke pall av NTR-A impregnert furu; esker: 1 x Q-Start, 1 x Q-Box, 1 x Q-Rock, 1 x Q-Net, 1 x Q-Roof, som inkluderer verktøysett, 3D vannrett, manualer 1-4, plate med logo.

Fallunderlag: Alle lekeapparatene skal installeres på dempende underlag i henhold til standarden EN1176-1, som gjelder for offentlig lekeplasser. En liste over vanlig brukte EN1177 tilsvarende støtdempende materialer: bark, fin grus, fallsand, eller gressarmeringsmatter fallunderlag (når legges på gressplen), gummi fallmatter, helstøpt gummidekke, kunstgress med tilsvarende softpad.

Sertifisering: Alle Hy-land Prosjekter er godkjente for offentlig bruk og sertifiserte av uavhengig testorganisasjon, TUV Rheinland. Når Hy-Land prosjekt er bygget i henhold til instruks, er hvert lekeapparat i samsvar med EU sertifikat EN 1176. Dette er den europeiske standarden for lekeapparater for offentlig eller kommersiell bruk, for eksempel, barnehager, idrettslag, sameier, velforeninger, borettslag, campingplasser, restauranter, hoteller, butikker eller andre felles områder.

Kontroll- og vedlikehold: Hy-Land prosjekter trenger ikke godkjennelse fra et offentlig vesen. Det trenges heller ikke noe spesiell kontroll det første året etter at lekeapparater er montert. Alle Hy-land prosjekter kommer med en sjekkliste og loggbok. Inspeksjon kan



legitimt utføres på egen hånd hvert år, noe som er obligatorisk for offentlige / kommersielle lekeplasser.

Materialer: solid trykkimpregnert furu - huskebrakett – trippeldekket antikorrosive skruer og bolter - polyamid bolt dekker - galvaniserte stål huskekjetting - rustfritt stål huskekroker med nylonlag - støtabsorberende lette vekt EPDM polymer huskeseter. Alle materialer samsvarer med de strengeste europeiske krav til helse og sikkerhet, er vær- og UV-beskyttet.

Forankring: forankring utstyr for montering på betong overflate (f.eks. med gummifliser) er inkludert. For montering på andre overflater (f.eks. gress, sand, grus, bark, asfalt) trenges de ekstra ankere som ikke følger med og er tilgjengelig for bestilling: Hy-land Anker sett Uni.

Vedlegg - Gressarmeringsmatter:

<https://klatrebarna.no/gressarmeringsmatter-ringmatter-fallunderlag.html>

Gressarmeringsmatte fallunderlag er et godt og enkelt alternativ til andre fallunderlag. Gressarmering kan brukes som falldempende underlag rundt lekeapparater eller til armering av plen og skråninger. Gressarmeringsmatte fallunderlag legges rett på gressplen og holder opptil 3,0 m fallhøyde. Denne typen gressarmeringsmatte er konstruert med lite materiale og smale vegger på undersiden som gjør at den trenger godt ned i underlaget, og gir stabilitet og høy bæreevne. Den trenger ikke noe gravearbeid og spesiell erfaring for å montere. Festes til bakken med plugger (4 stk. /m² leveres sammen).

Optimalt underlag er nyetablert plen som har fått anledning til å gro 3-4 uker før matter monteres. Gress vil gro igjennom i åpningene og kan klippes når det blir for langt.

Dette produkt består av rutenett "TechMesh Lite" og gressarmeringsmatte.

Gressarmeringsmatte fallunderlag er EN1177 godkjent til fallhøyde på inntil 3 meter på nylagt plen:

- løs jord og nylagt plen: 3,0 m
- asfalt/betong: 1,1 m

Tekniske egenskaper på gressarmeringsmatte fallunderlag

Gressarmeringsmatte fallunderlag GrassLok™ er lett å montere inter-lock system, brannsikker falldempende underlag for lekeplass. Den er laget av resirkulert materiale. Hver matte sett leveres komplett med 4 festepinner av plast (4 stk./m²). Skrånende kanter og hjørner også tilgjengelige etter forespørsel. GrassLok™ er stolt produsert i Storbritannia og er tilgjengelig i svart og grønt, med andre farger tilgjengelig for bestilling. Vennligst kontakt oss for mer informasjon.

FORDELER

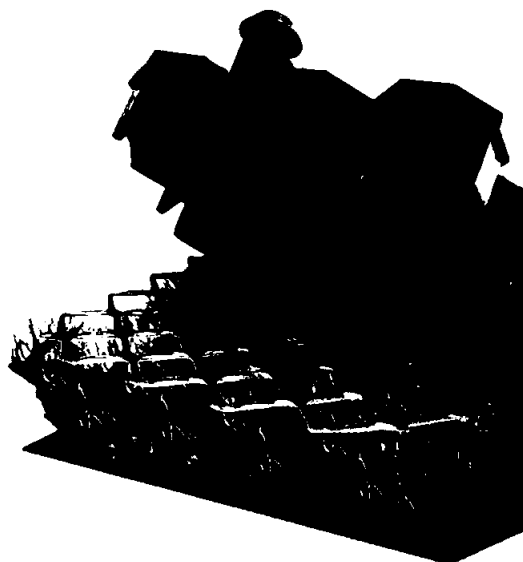
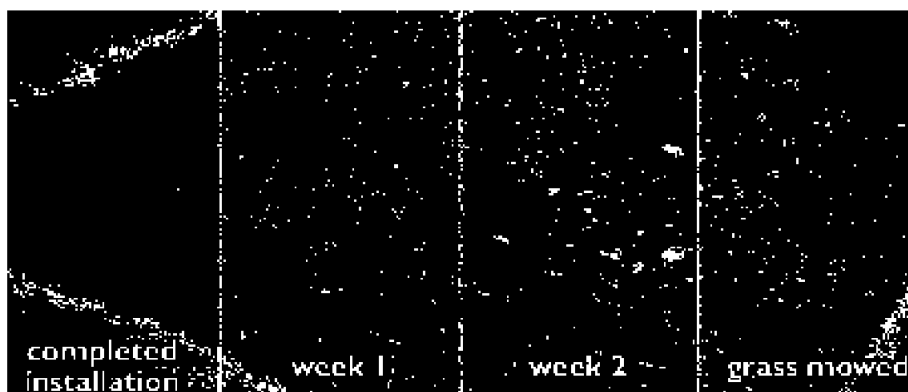
Absorberer støt og støy

Støpt sklisikker cellestruktur med utmerket holdbarhet, komfort og sklisikkerhet

Krever ingen spesielle ferdigheter eller verktøy for rask og enkel installasjon

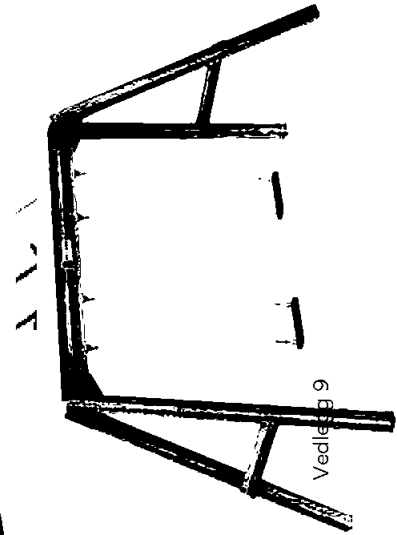
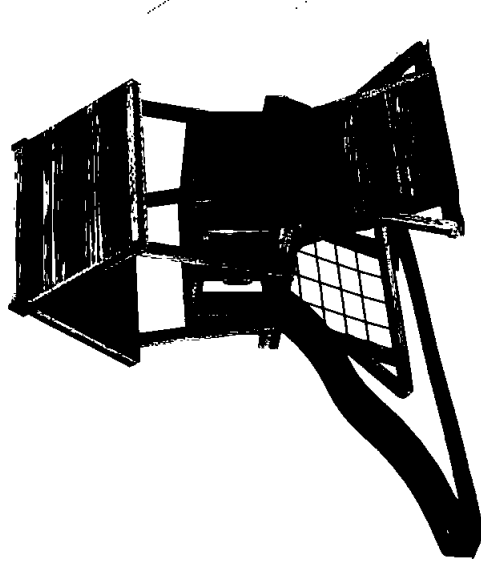
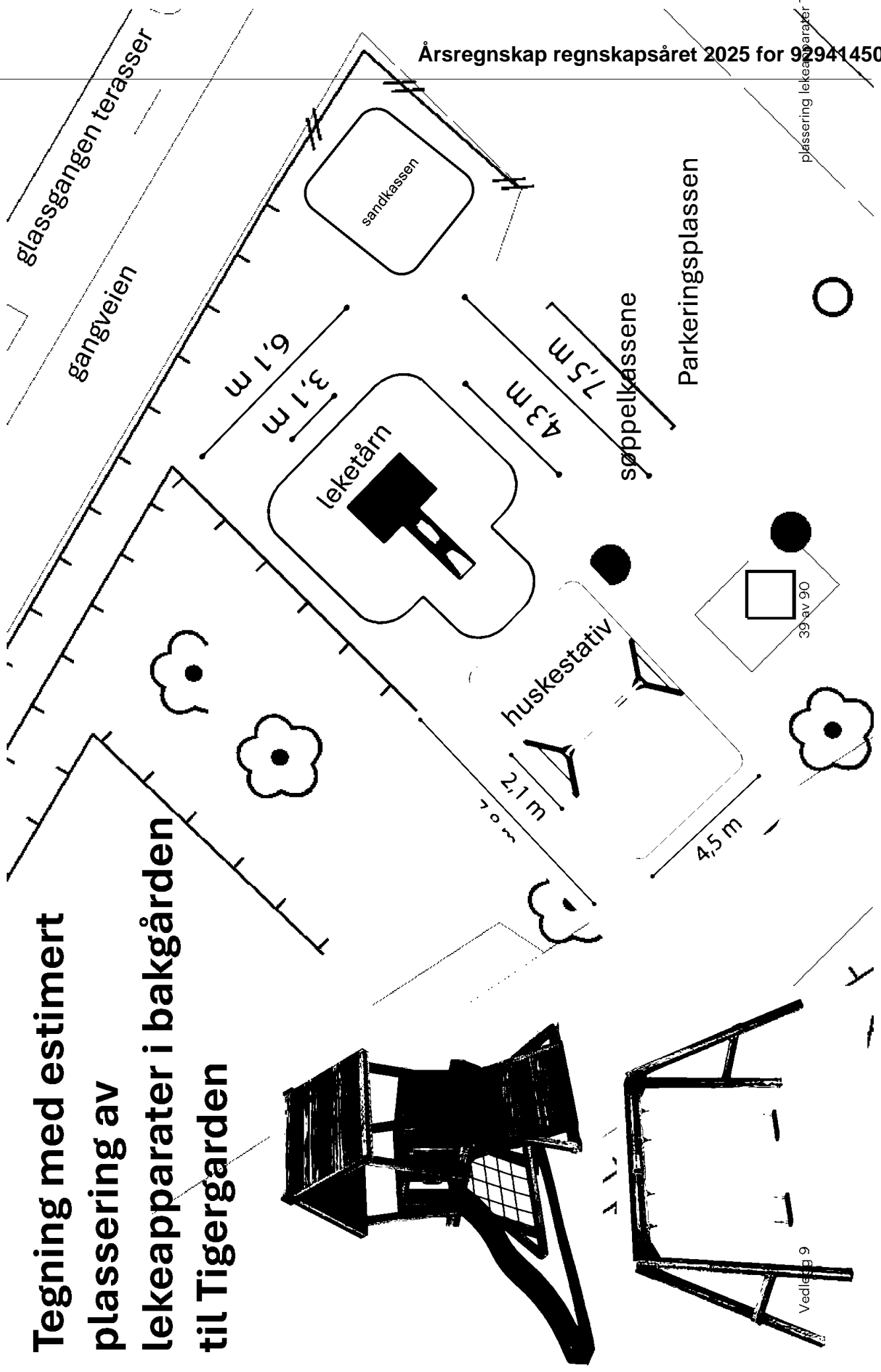


- Ingen grunnarbeid kreves
- Ideell for grøntområder, forsvinner fra synet når torv har vokst
- Kan brukes på horisontale eller skrånende landskap
- Passer for all slags vær og motstår vindløft
- Rullestol og barnevogn tilgjengelig
- 10 års produktgaranti
- Laget av resirkulerte materialer
- Kan monteres hele året
- Ingen løpende vedlikehold nødvendig



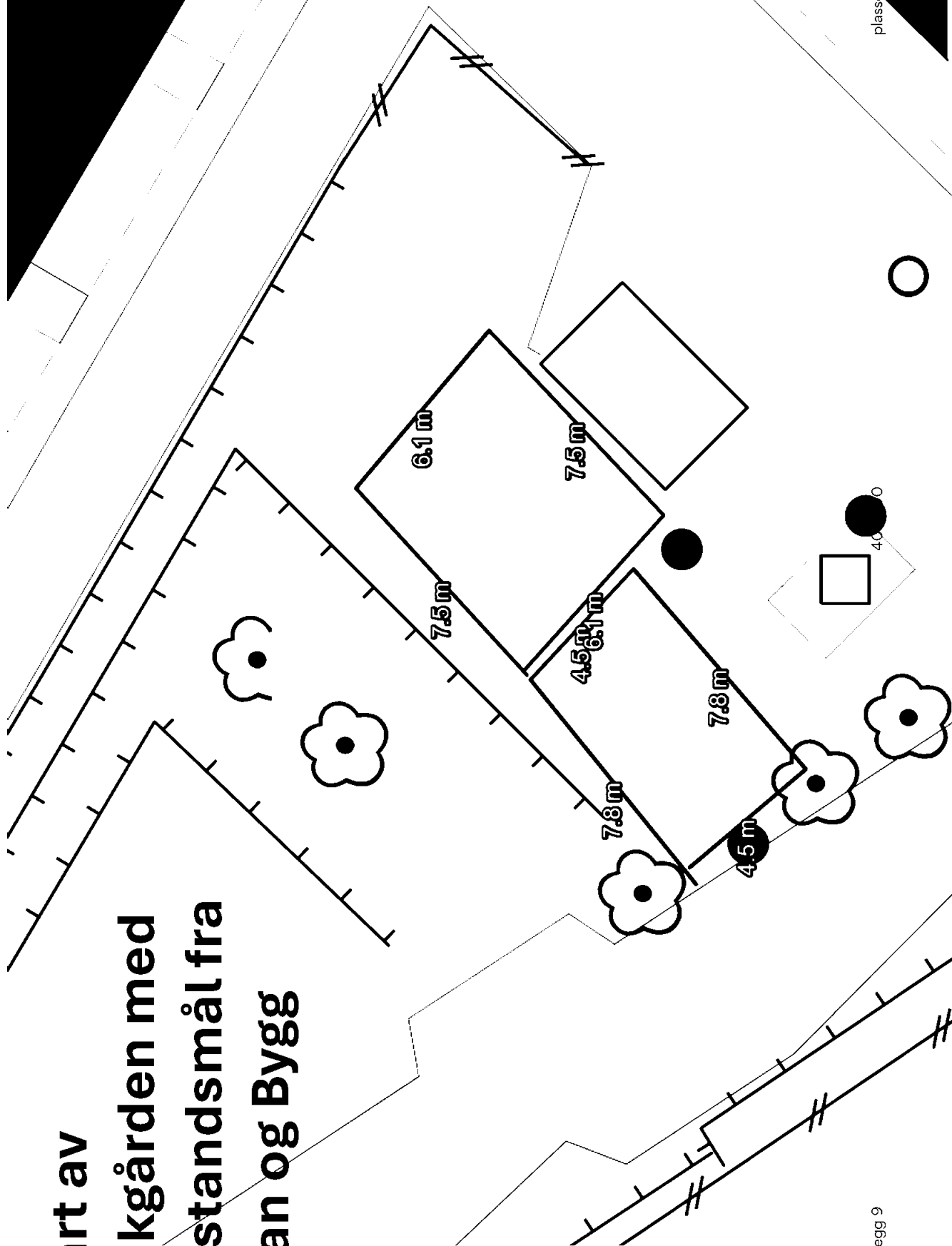
plassering lekeapparater

Tegning med estimert plassering av lekeapparater i bakgården til Tigergarden



Vedlegg 9

plasse



Kart av bakgården med avstandsmål fra Plan og Bygg

Vedlegg 9



LEKEPLASSKONTROLLEN AS
En tryggere lekehverdag

Adresse: Gamlegata 34, 3810 Gvarv
Orgnr: 917 038 724
Mobil: 901 78 241
post@lekeplasskontrollen.no
www.lekeplasskontrollen.no

Samarbeidsavtale: Lekeplasskontroll					
Oppdragsgivers navn		Tigergården Boligsameie			
Adresse	Skedsmogata 24C	Postnr.	0655	Sted	Oslo
Kontaktperson	Maria Storrusten	Mobil	94 221 981		
E-mail-adresse	hyttelmaria@gmail.com				
Fakturamottaker				Org.nr.	929 414 500
Fakturaadresse		Postnr.		Sted	
E-mail-adresse				Ref.nr.	
<p>Årlig hovedettersyn utføres av S2P-sertifiserte lekeplass-inspektører iht følgende kontrollgrunnlag:</p> <p>NS-EN 1176 del 1-7 og 10-11 Lekeplassutstyr og underlag</p> <p>EN 12572 Kunstige klatrekonstruksjoner del 2 og 3. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder for buldrevvegger og klatregrep</p> <p>EN 14974 Skateparker. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 15312 Ballbinger, Bordtennis, Basket (Fritt tilgjengelig multisportsutstyr)</p> <p>EN 16579 Målbur - bærbare og fastmonterte mål. Funksjonskrav, sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 16630 Fastmontert utendørs treningsutstyr. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 16899 Parkour. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>Lover og forskrifter:</p> <p>Produktkontrollloven, Internkontrollforskriften og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, der denne stiller strengere krav.</p> <p>Tekniske rapporter: TR 16396, TR 16467 og TR 16879</p> <p>S2P opplæringen bygger på TR 17207 og ISO 24665 "Rammeverk til inspektørkompetanse og vedlikeholds teknikere" som underbygger pålitelighet til upartisk og objektiv inspeksjon uten interessekonflikter.</p>					
LEVERANSE og PRISER					
Årlig hovedettersyn		Antall AE	AE-pris	Sum pr år	
<input type="text" value="1"/>	Antall lekeplasser	<input type="text" value="5"/> AE	<input type="text" value="kr 315"/>	<input type="text" value="kr 1 700"/>	
AE = Aktivitets-Elementer. NB: Minstepriser gjelder for lekeplasser med inntil 5 AE. Om det er avvik i antall AE (flere/færre) reguleres det iht faktisk antall iht rapport.					
<input type="text" value="1"/>	Risikovurdering (metode utledet fra RAPEX-direktivet)	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="kr 400"/>	<input type="text" value="kr 400"/>	
<input type="text" value="0"/>	Forslag til tiltak på alle beskrevne avvik	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="kr -"/>	<input type="text" value="kr -"/>	
<input type="text" value="0"/>	Sjekkliste for øvrige forhold	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="kr -"/>	<input type="text" value="kr -"/>	
<input type="text" value="0"/>	Support og epost-tjeneste	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="kr -"/>	<input type="text" value="kr -"/>	
Sum årlig kostnad eks. reisekostnader/mva				<input type="text" value="kr 2 100"/>	
<input type="text" value="1"/>	Stipulert reise-andel iht erfarte reiseruter	kr 850		<input type="text" value="kr 850"/>	
Årlig kostnad inkl. andel reisekostnad eks. mva				<input type="text" value="kr 2 950"/>	
Denne avtalen gjelder for <input type="text" value="3"/> årlige hovedettersyn, og løper videre med ett år av gangen - på samme vilkår - inntil den skriftlig sies opp. Oppsigelse skal være levert og bekreftet innen 31.12. siste avtaleår.					
Vi aksepterer ovenstående tilbud og bekrefter følgende:					
<ol style="list-style-type: none"> Vi forplikter oss til å holde LPK løpende oppdatert mht endringer av e-mail-adresser, kontaktpersoner, tlf o.l. Vi er inneforstått med at kontrollene gjennomføres iht planlagte reiseruter. Egne vilkår v/særskilt besøk. Første-gangskontroll varsles til opplyst e-post så snart dato er fastsatt for reiseruten. Videre med ca 12 mnd intervall Vi er inneforstått med at priser er pr. år, ekskl. mva. og indeksreguleres årlig om ikke annet er avtalt. 					
Dato		Signatur			



Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

Til: Maria Hyttel Storrusten
Mob. 94221981
Epost: hyttelmaria@gmail.com

Sandvika, 23-2-2026

Tilbud på lekeplassutstyr

I henhold til deres forespørsel, ønsker vi å tilby våre lekeapparat **Hy-land Q2** og huskestativ med 2 husker **Hy-land Swing**, komplett med **gressarmeringsmatter** som fallunderlag og **montering**.

Våre Hy-land lekeapparater er designet for selvstendig aktivitet for barn i alderen 3 til 12 år, krever minimalt vedlikehold og er sertifisert etter EN1176-standarden for offentlig bruk. Fullstendig FDV-dokumentasjon følger med alle våre lekeapparater og fallunderlag.

Levering

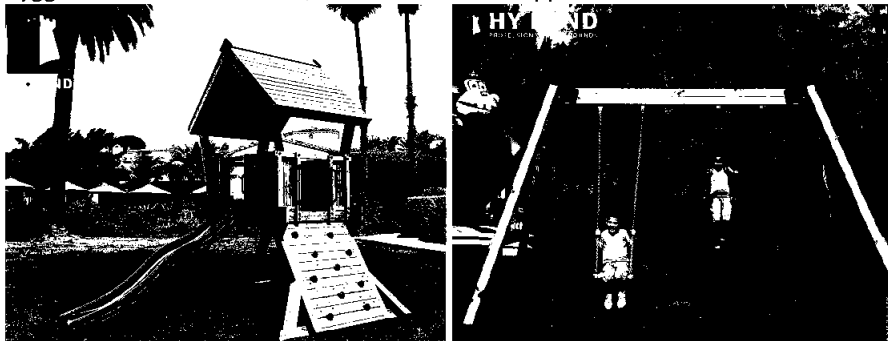
Leveringstid på lekeapparatet og fallunderlag er 4 uker etter ordrebekreftelse.

Garanti

Hy-land lekeapparater har 5 års garanti mot fabrikkdefekter.

Produkttilbud

HY-LAND PROJECT Q2: Robust lekestativ laget av trykkimpregnert heltre, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling. Kommer med tretak, 3 m rutsjebane, klatrevegg og klatrenett. Robust huskestativ HY-LAND SWING laget av trykkimpregnert furu, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling. Kommer med 2 husker. Alle Hy-land lekeapparater er godkjente for offentlig bruk og sertifiserte av uavhengig testorganisasjon, TÜV Rheinland. Når Hy-Land prosjekt er bygget i henhold til instruks, tilsvarer hvert lekeapparat sertifikat EN 1176.





Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

GRESSARMERINGSMATTE FALLUNDERLAG: Gressarmering matte er perfekt for lekeplasser og hagebruk, med falldempende egenskaper og enkelt vedlikehold. Fallunderlag som legges rett på gressplen og holder opptil 2,0 m fallhøyde. Også kalt ringmatte.

Denne typen gressarmering er konstruert med stor bæreflate på undersiden og blir derved liggende oppå underlaget. Dette bidrar til at en viss falldempende effekt oppnås

Gress vil gro igjennom i åpningene og kan klippes når det blir for langt.

Gressarmering kan brukes som falldempende underlag rundt lekeapparater eller til armering av plen og skråninger. Legges løst og bindes sammen med strips.



Om Balta Gruppen AS

Siden 2009 har Balta Gruppen AS levert lekeapparater som inspirerer barn i alle aldre til å leke, hoppe, løpe og klatre. Vi tilbyr kvalitetsprodukter fra anerkjente merker som Agorespace, Playparc, Rodeco, Hy-land, JMP og flere. Med våre produkter kan du være trygg på at barna har en sikker lekeplass som ikke bare gir dem moro, men også bidrar til deres utvikling.

Pristilbud

HL Q2 lekestativ og HL Swing huskestativ, *hver for seg, inkludert ankere, frakt til stedet og lessing ned på bakken, samt montering inkludert betong og fallunderlag inkludert legging:*

HL Q2 lekestativ + 49,5 m2 fallunderlag blir kr. 97 084 + mva = **kr. 121 207**

HL Swing huskestativ + 36 m2 fallunderlag blir kr. 57 308 + mva = **kr. 71 634**



Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

Når begge to lekeapparatene bestilles og monteres sammen, prisen blir kr. 152 514 + mva = **kr. 190 642** (vi sparer noe på frakt).

Rustfritt stål sklie istedenfor plast Hy-land sklien på lekestativet – kr. 17 563 + mv = kr. 21 954 til, i begge tilfeller.

Tilbudet er gyldig til 31-3-2026

Jeg ser frem til å høre fra dere og svarer gjerne på spørsmål!

Med vennlig hilsen

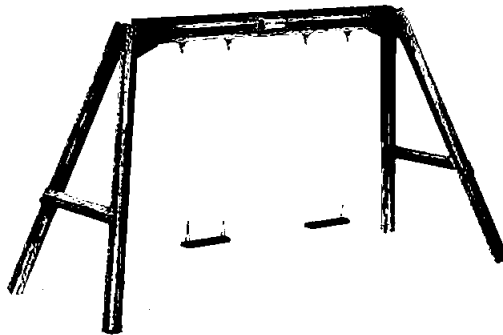
*Darius Baltrukonis, DL
Balta Gruppen AS
Tlf. 467 41 959
darius@klatrebarna.no*



Vedlegg til forslag om etablering av huskestativ:



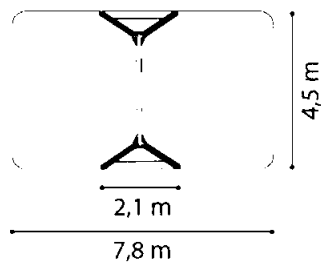
Classic Swing Set



© 2015 Hy-Land BV



Classic Swing Set



© 2015 Hy-Land BV

Om huskestativ Hy-Land Swing



- **Aldersgruppe:** 3+
- **Antall brukere samtidig:** 2
- **Fallhøyde:** 1,5 m
- **Målene L/B/H:** 4,5 x 2,1 x 2,5 m
- **Sikkerhets areal:** 7,8 x 4,5 m (36 m²)
- **Brukerens maksimale vekt:**
- **Fallunderlag:** gummi fallmatter eller noen annet EN1177 tilsvarende fallunderlag
- **Monteringstid:** 8 timer (2 pers. x 4 t.) + støpning i betong. Spesielt for plasser uten fast overflate: ekstra ankere er tilgjengelige for sikker forankring i betongfundament (2 sett trenges til **Swing**).
- **Betong B20 for støpning ved montering:** 520 l / 1040 kg
- **Graving dybde:** 0,7 m

Teknisk informasjon

- **Hovedmateriale:** trykkimpregnert heltre, HDPE, LDPE, varmgalvanisert stål
- **Fargene:** som på bilde
- **Pakkestørrelse:** 2,7 x 0,3 x 0,3 m (160 kg)
- **Levering:** 2-3 uker
- **Sertifisering:** EN1176
- **Garanti:** 5 år

Tilleggsinformasjon

- **Kvalitet:** De kraftige Hy-Land komponenter og tilbehør oppfyller de høyeste standarder og er regelmessig testet for styrke og holdbarhet. Værbestandig tre og galvanisert. Hy-Land lekestativer krever minimalt vedlikehold og er lett å montere.
Sikkerhet: Hy-Land lekestativer er nøye utformet for å sikre optimal sikkerhet. Alt Hy-Land lekeplassutstyr er godkjent av TUV Rheinland, Tyskland i samsvar med EU sertifikat EN1176 – for offentlige lekeplasser. Det er vanlig periodisk sjekk og vedlikehold ved behov. Lekestativer skal monteres på falldempende overflate (som f.eks. gummi, gress, grus, bark eller sand) i henhold til europeisk standard EN1177.
Bruk: Hy-Land er spesielt egnet for:
 - - Restauranter
 - - Hoteller
 - - Skoler
 - - Barnehager
 - - Velforeninger
 - - Borettslag
 - - Campingplasser

Pakken inneholder: 1 x Swing Start, 1 x huskeseter (2 stk.), trykkimpregnert NTR-A trevirke

Fallunderlag: Alle lekeapparatene skal installeres på dempende underlag i henhold til standarden EN1176-1, som gjelder for offentlig lekeplasser. En liste over vanlig brukte



EN1177 tilsvarende støtdempende materialer: bark, fin grus, fallsand, eller gressarmeringsmatter fallunderlag (når legges på gressplen), gummi fallmatter, helstøpt gummidekke, kunstgress med tilsvarende softpad.

Sertifisering: Alle Hy-land Prosjekter er godkjente for offentlig bruk og sertifiserte av uavhengig testorganisasjon, TUV Rheinland. Når Hy-Land prosjekt er bygget i henhold til instruks, er hvert lekeapparat i samsvar med EU sertifikat EN 1176. Dette er den europeiske standarden for lekeapparater for offentlig eller kommersiell bruk, for eksempel, barnehager, idrettslag, sameier, velforeninger, borettslag, campingplasser, restauranter, hoteller, butikker eller andre felles områder.

Kontroll- og vedlikehold: Hy-Land prosjekter trenger ikke godkjenning fra et offentlig vesen. Det trengs heller ikke noe spesiell kontroll det første året etter at lekeapparater er montert. Alle Hy-land prosjekter kommer med en sjekklister og loggbok. Inspeksjon kan legitimt utføres på egen hånd hvert år, noe som er obligatorisk for offentlige / kommersielle lekeplasser.

Materialer: solid trykkimpregnert furu - huskebrakett – trippeldekket antikorrosive skruer og bolter - polyamid bolt dekker - galvaniserte stål huskekjetting - rustfritt stål huskekroker med nylonlag - støtabsorberende lette vekt EPDM polymer huskeseter. Alle materialer samsvarer med de strengeste europeiske krav til helse og sikkerhet, er vær- og UV-beskyttet.

Forankring: forankring utstyr for montering på betong overflate (f.eks. med gummifliser) er inkludert. For montering på andre overflater (f.eks. gress, sand, grus, bark, asfalt) trengs de ekstra ankere som ikke følger med og er tilgjengelig for bestilling: Hy-land Anker sett Uni.

Vedlegg - Gressarmeringsmatter: <https://klatrebarna.no/gressarmeringsmatter-ringmatter-fallunderlag.html>

Gressarmeringsmatte fallunderlag er et godt og enkelt alternativ til andre fallunderlag. Gressarmering kan brukes som faldempende underlag rundt lekeapparater eller til armering av plen og skråninger. Gressarmeringsmatte fallunderlag legges rett på gressplen og holder opptil 3,0 m fallhøyde. Denne typen gressarmeringsmatte er konstruert med lite materiale og smale vegger på undersiden som gjør at den trenger godt ned i underlaget, og gir stabilitet og høy bæreevne. Den trenger ikke noe gravearbeid og spesiell erfaring for å montere. Festes til bakken med plugg (4 stk. /m² leveres sammen).

Optimalt underlag er nyetablert plen som har fått anledning til å gro 3-4 uker før matter monteres. Gress vil gro igjennom i åpningene og kan klippes når det blir for langt.

Dette produkt består av rutenett "TechMesh Lite" og gressarmeringsmatte.

Gressarmeringsmatte fallunderlag er EN1177 godkjent til fallhøyde på inntil 3 meter på nylagt plen:

- løs jord og nylagt plen: 3,0 m
- asfalt/betong: 1,1 m



Tekniske egenskaper på gressarmeringsmatte fallunderlag

Gressarmeringsmatte fallunderlag GrassLok™ er lett å montere inter-lock system, brannsikker falldempende underlag for lekeplass. Den er laget av resirkulert materiale. Hver matte sett leveres komplett med 4 festepinner av plast (4 stk./m²). Skrånende kanter og hjørner også tilgjengelige etter forespørsel. GrassLok™ er stolt produsert i Storbritannia og er tilgjengelig i svart og grønt, med andre farger tilgjengelig for bestilling. Vennligst kontakt oss for mer informasjon.

FORDELER

Absorberer støt og støy

Støpt sklisikker cellestruktur med utmerket holdbarhet, komfort og sklisikkerhet

Krever ingen spesielle ferdigheter eller verktøy for rask og enkel installasjon

Ingen grunnarbeid kreves

Ideell for grøntområder, forsvinner fra synet når torv har vokst

Kan brukes på horisontale eller skrånende landskap

Passer for all slags vær og motstår vindløft

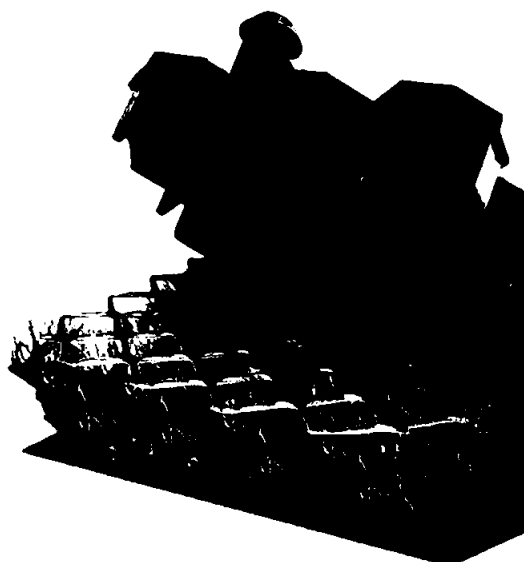
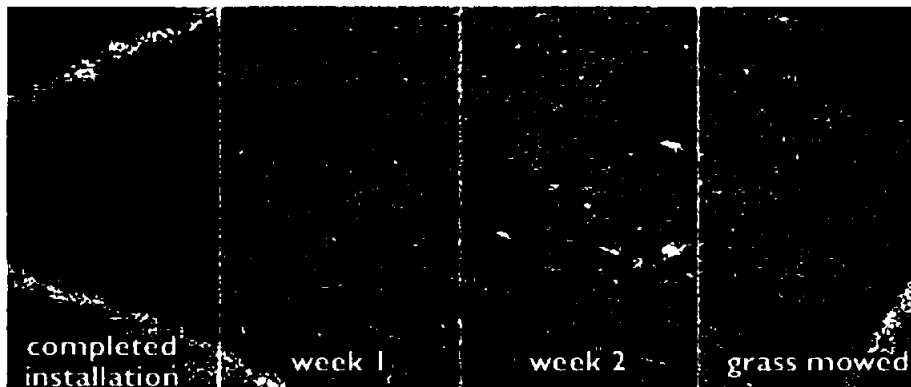
Rullestol og barnevogn tilgjengelig

10 års produktgaranti

Laget av resirkulerte materialer

Kan monteres hele året

Ingen løpende vedlikehold nødvendig





Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

Til: Maria Hyttel Storrusten
Mob. 94221981
Epost: hyttelmaria@gmail.com

Sandvika, 23-2-2026

Tilbud på lekeplassutstyr

I henhold til deres forespørsel, ønsker vi å tilby våre lekeapparat **Hy-land Q2** og huskestativ med 2 husker **Hy-land Swing**, komplett med **gressarmeringsmatter** som fallunderlag og **montering**.

Våre Hy-land lekeapparater er designet for selvstendig aktivitet for barn i alderen 3 til 12 år, krever minimalt vedlikehold og er sertifisert etter EN1176-standarden for offentlig bruk. Fullstendig FDV-dokumentasjon følger med alle våre lekeapparater og fallunderlag.

Levering

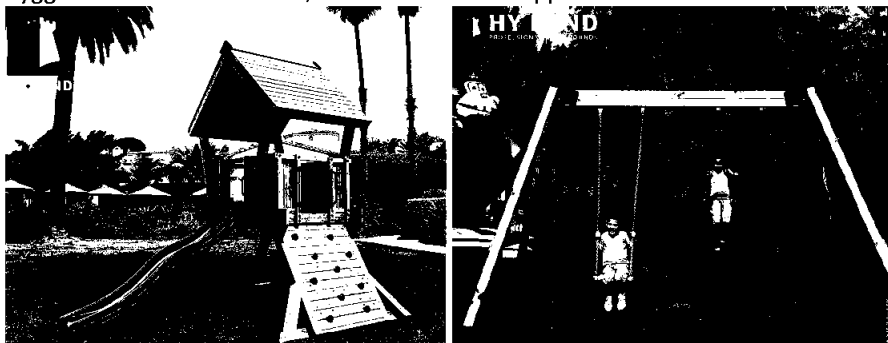
Leveringstid på lekeapparatet og fallunderlag er 4 uker etter ordrebekreftelse.

Garanti

Hy-land lekeapparater har 5 års garanti mot fabrikkdefekter.

Produkttilbud

HY-LAND PROJECT Q2: Robust lekestativ laget av trykkimpregnert heltre, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling. Kommer med tretak, 3 m rutsjebane, klatrevegg og klatrenett. Robust huskestativ **HY-LAND SWING** laget av trykkimpregnert furu, som tåler å stå ute hele året uten spesiell behandling. Kommer med 2 husker. Alle Hy-land lekeapparater er godkjente for offentlig bruk og sertifiserte av uavhengig testorganisasjon, TUV Rheinland. Når Hy-Land prosjekt er bygget i henhold til instruks, tilsvarer hvert lekeapparat sertifikat EN 1176.





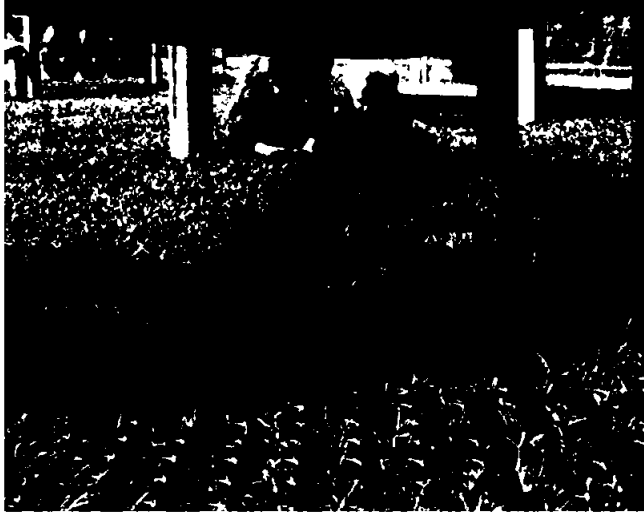
Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

GRESSARMERINGSMATTE FALLUNDERLAG: Gressarmering matte er perfekt for lekeplasser og hagebruk, med falldempende egenskaper og enkelt vedlikehold. Fallunderlag som legges rett på gressplen og holder opptil 2,0 m fallhøyde. Også kalt ringmatte.

Denne typen gressarmering er konstruert med stor bæreflate på undersiden og blir derved liggende oppå underlaget. Dette bidrar til at en viss falldempende effekt oppnås

Gress vil gro igjennom i åpningene og kan klippes når det blir for langt.

Gressarmering kan brukes som falldempende underlag rundt lekeapparater eller til armering av plen og skråninger. Legges løst og bindes sammen med strips.



Om Balta Gruppen AS

Siden 2009 har Balta Gruppen AS levert lekeapparater som inspirerer barn i alle aldre til å leke, hoppe, løpe og klatre. Vi tilbyr kvalitetsprodukter fra anerkjente merker som Agorespace, Playparc, Rodeco, Hy-land, JMP og flere. Med våre produkter kan du være trygg på at barna har en sikker lekeplass som ikke bare gir dem moro, men også bidrar til deres utvikling.

Pristilbud

HL Q2 lekestativ og HL Swing huskestativ, *hver for seg, inkludert ankere, frakt til stedet og lessing ned på bakken, samt montering inkludert betong og fallunderlag inkludert legging:*

HL Q2 lekestativ + 49,5 m2 fallunderlag blir kr. 97 084 + mva = **kr. 121 207**

HL Swing huskestativ + 36 m2 fallunderlag blir kr. 57 308 + mva = **kr. 71 634**



Evind Lyches vei 6
1338 Sandvika, tel. 21413656
post@klatrebarna.no
www.klatrebarna.no

Når begge to lekeapparatene bestilles og monteres sammen, prisen blir kr. 152 514 + mva = kr. 190 642 (vi sparer noe på frakt).

Rustfritt stål sklie istedenfor plast Hy-land sklien på lekestativet – kr. 17 563 + mv = kr. 21 954 til, i begge tilfeller.

Tilbudet er gyldig til 31-3-2026

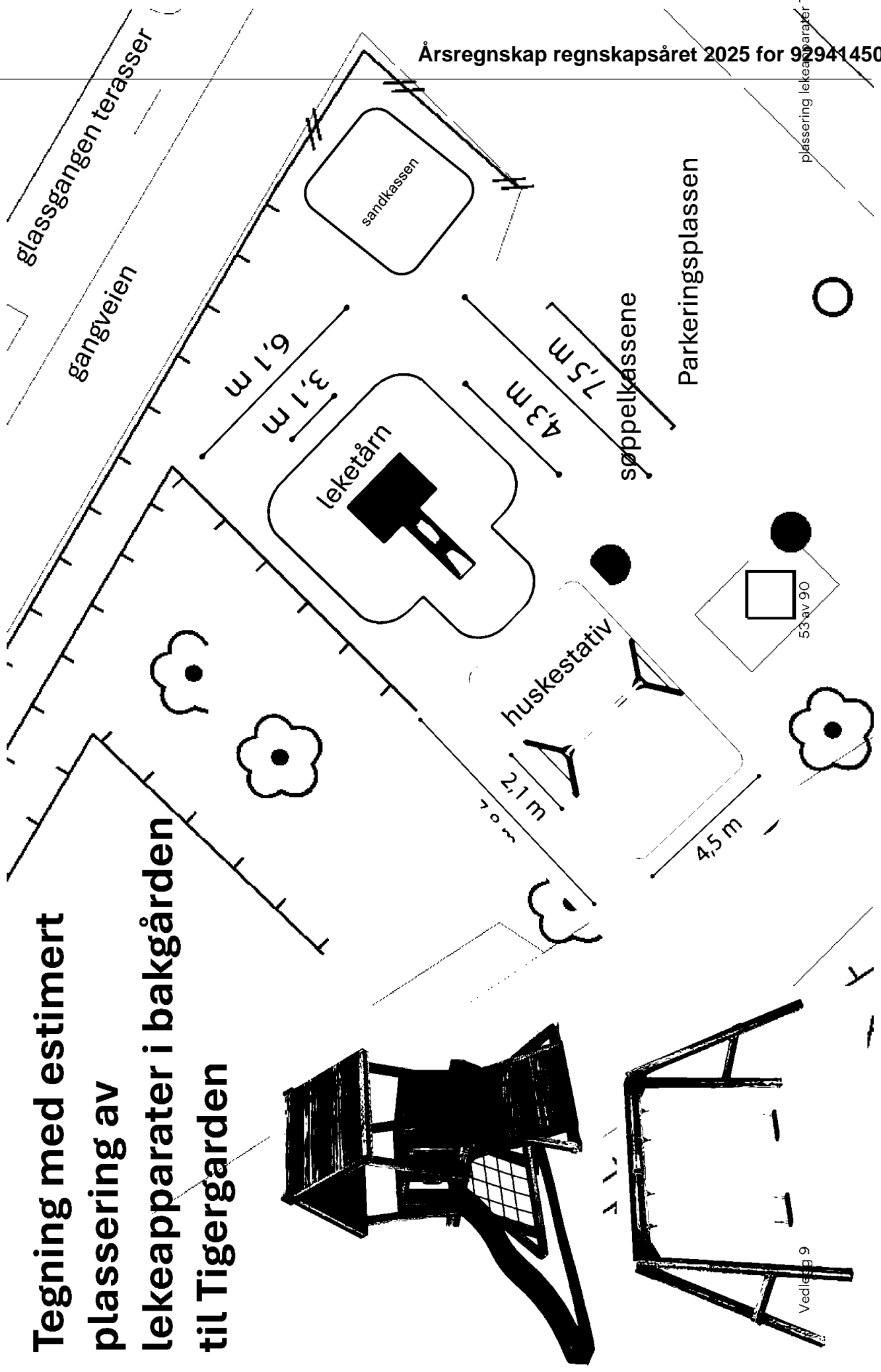
Jeg ser frem til å høre fra dere og svarer gjerne på spørsmål!

Med vennlig hilsen

Darius Baltrukonis, DL
Balta Gruppen AS
Tlf. 467 41 959
darius@klatrebarna.no

plassering lekeapparater

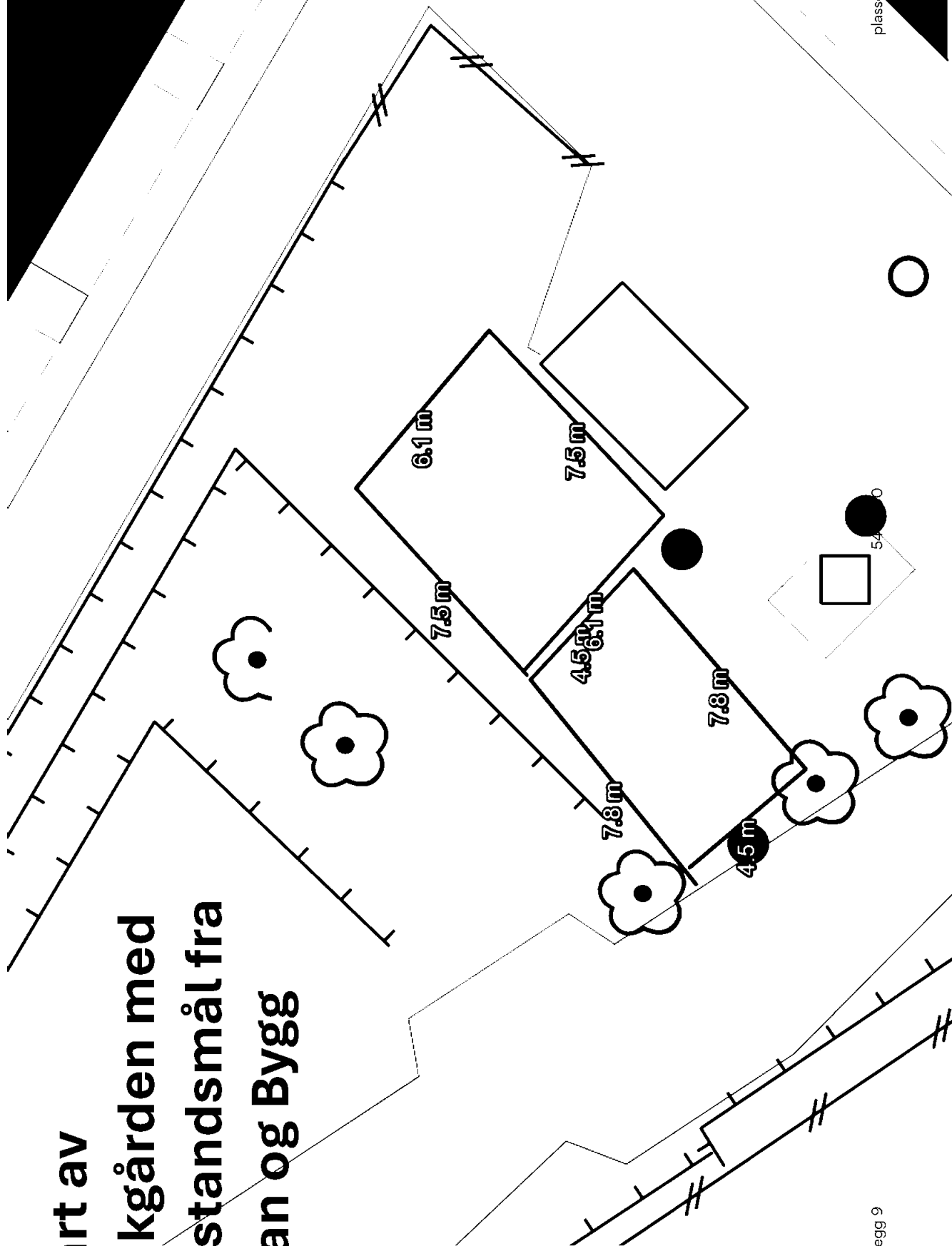
Tegning med estimert plassering av lekeapparater i bakgården til Tigergarden



Vedlegg 9

plasse

Kart av bakgården med avstandsmål fra Plan og Bygg



Vedlegg 9



LEKEPLASSKONTROLLEN AS
En tryggere lekehverdag

Adresse: Gamlegata 34, 3810 Gvarv
Orgnr: 917 038 724
Mobil: 901 78 241
post@lekeplasskontrollen.no
www.lekeplasskontrollen.no

Samarbeidsavtale: Lekeplasskontroll					
Oppdragsgivers navn		Tigergården Boligsameie			
Adresse	Skedsmogata 24C	Postnr.	0655	Sted	Oslo
Kontaktperson	Maria Storrusten	Mobil	94 221 981		
E-mail-adresse	hyttelmaria@gmail.com				
Fakturamottaker				Org.nr.	929 414 500
Fakturaadresse		Postnr.		Sted	
E-mail-adresse				Ref.nr.	
<p>Årlig hovedettersyn utføres av S2P-sertifiserte lekeplass-inspektører iht følgende kontrollgrunnlag:</p> <p>NS-EN 1176 del 1-7 og 10-11 Lekeplassutstyr og underlag</p> <p>EN 12572 Kunstige klatrekonstruksjoner del 2 og 3. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder for buldrevvegger og klatregrep</p> <p>EN 14974 Skateparker. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 15312 Ballbinger, Bordtennis, Basket (Fritt tilgjengelig multisportsutstyr)</p> <p>EN 16579 Målbur - bærbare og fastmonterte mål. Funksjonskrav, sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 16630 Fastmontert utendørs treningsutstyr. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>EN 16899 Parkour. Sikkerhetskrav og prøvingsmetoder</p> <p>Lover og forskrifter:</p> <p>Produktkontrollloven, Internkontrollforskriften og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, der denne stiller strengere krav.</p> <p>Tekniske rapporter: TR 16396, TR 16467 og TR 16879</p> <p>S2P opplæringen bygger på TR 17207 og ISO 24665 "Rammeverk til inspektørkompetanse og vedlikeholds teknikere" som underbygger pålitelighet til upartisk og objektiv inspeksjon uten interessekonflikter.</p>					
LEVERANSE og PRISER					
Årlig hovedettersyn		Antall AE	AE-pris	Sum pr år	
<input type="text" value="1"/>	Antall lekeplasser	<input type="text" value="5"/> AE	<input type="text" value="kr 315"/>	<input type="text" value="kr 1 700"/>	
<p>AE = Aktivitets-Elementer. NB: Minstepriser gjelder for lekeplasser med inntil 5 AE. Om det er avvik i antall AE (flere/færre) reguleres det iht faktisk antall iht rapport.</p>					
<input type="text" value="1"/>	Risikovurdering (metode utledet fra RAPEX-direktivet)	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="kr 400"/>	<input type="text" value="kr 400"/>	
<input type="text" value="0"/>	Forslag til tiltak på alle beskrevne avvik	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="kr -"/>	<input type="text" value="kr -"/>	
<input type="text" value="0"/>	Sjekkliste for øvrige forhold	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="kr -"/>	
<input type="text" value="0"/>	Support og epost-tjeneste	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="kr -"/>	
Sum årlig kostnad eks. reisekostnader/mva				<input type="text" value="kr 2 100"/>	
<input type="text" value="1"/>	Stipulert reise-andel iht erfarte reiseruter	<input type="text" value="kr 850"/>		<input type="text" value="kr 850"/>	
Årlig kostnad inkl. andel reisekostnad eks. mva				<input type="text" value="kr 2 950"/>	
<p>Denne avtalen gjelder for <input type="text" value="3"/> årlige hovedettersyn, og løper videre med ett år av gangen - på samme vilkår - inntil den skriftlig sies opp. Oppsigelse skal være levert og bekreftet innen 31.12. siste avtaleår.</p> <p>Vi aksepterer ovenstående tilbud og bekrefter følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> Vi forplikter oss til å holde LPK løpende oppdatert mht endringer av e-mail-adresser, kontaktpersoner, tlf o.l. Vi er inneforstått med at kontrollene gjennomføres iht planlagte reiseruter. Egne vilkår v/særskilt besøk. Første-gangskontroll varsles til opplyst e-post så snart dato er fastsatt for reiseruten. Videre med ca 12 mnd intervall Vi er inneforstått med at priser er pr. år, ekskl. mva. og indeksreguleres årlig om ikke annet er avtalt. 					
Dato		Signatur			



RÆDER
BING

Forliksrådet i Oslo
Postboks 2104 Vika
0125 Oslo

FORLIKSKLAGE
TIL
FORLIKSRÅDET I OSLO

Vår ref.: 140415
Saksansvarlig advokat: Ole Tokvam

Oslo, 28.05.2025

Saksnummer: Ny sak

Klagere: Tigergården Boligsameie
v/Styret
Org.nr. 929 414 500
v/OBOS Eiendomsforvaltning
pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Maria Hyttel Storrusten m.fl, de øvrige seksjonseiere
c/o Tigergården Boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning
pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ole Tokvam
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0230 Oslo

Innklagede: Skanska Bolig AS
Org.nr. 979 476 256
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Ingrid Kristine Johansen
Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0271 Oslo

Saken gjelder: Krav om utbedring etter bustadoppføringslova

Ræder Bing advokatfirma AS

Dronning Eufemias gate 11
Postboks 2944 Solli
N-0230 Oslo

T: +47 23 27 27 00
Org. nr.: 919 100 265
E-post: post@raederbing.no

Vedlegg 16

1. 2025-05-28, Forlikssklage Tigergården boligsameie - Skanska Bolig AS (2).pdf



1. INNLEDNING

Ræder Bing advokatfirma AS representerer Tigergården Boligsameie og dets seksjonseiere («Sameiet» eller «Klagerne») i tvist med Skanska Bolig AS (tidligere Skanska Eiendomsutvikling AS) («Skanska» eller «Innklagede»).

Tvisten gjelder alle mangler det er reklamert over ved sameiets fellesareal, herunder utenomhusarealer, fasader, innomhus fellesarealer og øvrige fellesinstallasjoner.

Det er særlig et høyt innvendig støynivå – målt over gjeldende støykrav ved ulike målinger. Det anføres at Innklagede ikke har gjort nødvendige og tilstrekkelige støyreducerende tiltak på fasade/vinduer og/eller øvrig støyreducerende tiltak.

I tillegg er det avdekket forhøyede innnettemperaturer (mangler ved termisk inneklime), setningsskader og manglende etablering av låser på dører til Sameiets tak.

Sameiet krever utbedring av alle de nevnte forhold.

For de enkelte seksjonseiere som har reklamert over individuelle forhold, gjøres tilsvarende gjeldende krav om utbedring.

2. PROSESSUELT

Eiendommen ligger i Oslo kommune, og klagen sendes derfor til Forlikrådet i Oslo som rette verneeting, jf. tvisteloven («tv.l.») § 4-5 første ledd.

Selger av sameiet var Skanska Eiendomsutvikling AS. Selskapet har senere endret foretaksnavn til Skanska Bolig AS. Navneendringen ble innregistrert i Brønnøysundregistrene 27. mai 2024. Innklagede er følgelig Skanska Bolig AS.

Mangler ved fellesarealer kan fremmes av sameiet på vegne av kjøperne, jf. eierseksjonslovens § 60.

I lovens tilfelle kreves fraværdom avsagt.

Det varsles allerede nå at Klager vil møte med prosessfullmektig ved en eventuell behandling av saken i forlikrådet, jf. tv.l. § 6-7 femte ledd.

3. KORT OM SAKENS FAKTISKE SIDE

3.1 Innledning

Sameiet består av totalt 161 seksjoner, hvor seksjonseierne overtok sine boliger suksessivt i perioden juni-september 2022.

Etter innflytting ble en rekke beboere oppmerksomme på et høyt støynivå, samt vibrasjoner i bygningen. Dette gjelder både i leiligheter, samt fellesarealer/ganger og felles oppholdsrom. Det ble fremmet reklamasjon ovenfor selger.

Det er i tillegg avdekket setningsskader i bygningen i form av sprekkdannelser i vegger, samt manglende ivaretagelse av sikkerhet i form av mangel på låsmulighet på dører opp til tak, ferdigstillelse av utenomhusarealer etc.

3.2 Støy og vibrasjon over grenseverdier

Det har i en lengre periode vært dialog mellom Klager v/styret og Innklagede i sammenheng med støy- og vibrasjonsproblematikken, og det er i dialog med Innklagede gitt tydelig uttrykk for at problemet er



RÆDER
BING

gjennomgående i Sameiet, og at situasjonen hindrer både luftemulighet ut mot t-banen, samt for mange beboere også oppleves å ha en negativ påvirkning på blant annet nattesøvn.

Gjeldende krav om hva som oppfyller tilfredsstillende lydforhold og vibrasjoner er gitt i TEK17 (Byggteknisk forskrift). Forskriften henviser til NS8175:2012 lydklasse C som minstekrav for lydforhold.

Det er innhentet støymålinger fra begge parters side, hvor ovennevnte krav er lagt til grunn for vurderingene. Målingene har noe ulikt resultat, men anføres å gjennomgående vise at det er overskridelser av fastsatte grenseverdier for støy og vibrasjon, med den konsekvens at utformingen i Sameiet ikke oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Som eksempel fremlegges en rapport fra Brekke & Strand, AKU 13, datert 14. 03.2023. Rapporten viser at det er registrert overskridelser, samt forsøkt ulike utbedringsmetoder på vinduene, og konkluderer med at

«Ut fra de målte verdiene kan vi konkludere med at vinduene og innrammingen av vinduene er hovedårsak til de målte svakhetene i fasadeisolasjon.»

Bilag 1: Rapport fra Brekke & Strand, datert 14. mars 2023

Innklagede har tidligere foreslått en løsning med etalering av varevinduer for en rekke av leilighetene i sameiet. Dette er ikke en fullgod utbedring, all den tid løsningen i realiteten vil gjøre det umulig å både lufte og møblere leilighetene, dersom det skal etableres et nytt - innadslående - varevindu.

Sameiet har nylig innhentet enda en lydmåling, som fremlegges som eksempel. Målingen er gjort i en leilighet i Sameiets 1. etasje, hvor konklusjonen ble at

«Målingene viser at støy og vibrasjoner fra T-bane er dominerende og overskrider grensenivåer iht. TEK17/NS8175:2012.»

Bilag 2: Støy- og vibrasjonsmåling fra Structor, datert 15. mai 2025

Det fastholdes at støy- og vibrasjonsnivåer i Sameiet utgjøre en mangel som Innklagede plikter å utbedre.

3.3 Termisk inneklima

En rekke sameiere har også klaget på høye innnetemperaturer i boligene. Sammenholdt med manglende mulighet for lufting som følge av et svært høyt støynivå, medfører dette en krevende situasjon for beboerne.

Også når det gjelder krav til termisk inneklima setter teknisk forskrift tydelige krav, som utbygger plikter å oppfylle. Det vises til TEK 17 § 13-4, som tydeliggjør at

«Termisk inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensynet til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk.»

Fra veiledningen til bestemmelsen inntas anbefalinger for å overholde dette kravet:



Anbefalinger

Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov.

Lufttemperatur tilpasses rommets funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes.

§ 13-4 Tabell 1: Anbefalte verdier for operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling).

Aktivitetsgruppe	Lett arbeid	Middels arbeid	Tungt arbeid
Temperatur °C	19-26	16-26	10-26

Med unntak for situasjoner med feil ved anlegg eller andre driftsforstyrrelser, bør de laveste grensene alltid kunne holdes. På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier. Overskridelse av den høyeste grensen bør derfor kunne aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides med 50 timer i et normalår. Passive tiltak som kan bidra til å unngå overtemperatur er for eksempel:

- redusert vindusareal i solbelastede fasader
- eksponert termisk masse
- utvendig solskjerming
- åpnbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting og
- plassering av luftinntak/utføring av ventilasjonsanlegg slik at temperaturstigning i anlegget på grunn av høy utetemperatur blir minimal (< 2 °C).

Basert på sameiernes opplevelse av innklimaet anføres det temperaturer overskrider gjeldende anbefalinger, med den konsekvens at kravet til tilrettelegging ut fra hensyn til «helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk» (her boligformål) ikke er oppfyrt.

Det tas forbehold om ytterligere redegjørelser og bevisførsel i denne sammenheng.

3.4 Setningsskader

Der er avdekket sprekkdannelser i murvegg/skjøter mellom murvegg og innvendige vegger. Det vises særlig til leilighet H0101.

Setningsskader kreves utbedres fra Innklagede.

Det tas forbehold om ytterligere redegjørelser og bevisførsel også på dette punktet.

3.5 Manglende lås på dører - tak

Sameiet v/styret har etter det opplyste hatt direkte dialog med Innklagede i sammenheng med manglende etablering av låser på dører til tak i oppgangene.

Dette har en åpenbar sikkerhetsmessig side, ved at det er en risiko for at uvedkommende enkelt kan ta seg opp på taket.

Sameiet har etterspurt etablering av låser, uten at dette har blitt gjennomført.

Krav om etablering av låser fastholdes, og det varsles at Sameiet som følge av manglende utbedring vil kreve erstatning for alle kostnader som påføres i sammenheng med etablering av låsene.

Klager vil komme tilbake med ytterligere redegjørelser for omfang av disse kostnadene.

3.6 Øvrige forhold - fellesarealer

Denne forliksklage gjelder også alle øvrige forhold knyttet til fellesarealer som det er reklamert over.

3.7 Individuelle forhold

Ved reklamasjoner over ulike forhold har innklagede i noe grad respondert med at det ikke gjelder fellesarealer etc. videre har en rekkeseksjonseiere reklamert over mangler i egen seksjon.

Denne forliksklagen fremsettes på vegne av alle individuelle forhold som det er reklamert over, og hvor utbedring ikke har skjedd.

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Avtalen, Bustadoppføringslova og offentligrettslige krav

Det følger av bustadoppføringslova («buofl.») § 25 at det foreligger en mangel i tilfeller hvor et resultat ikke er i samsvar med de krav som følger av avtalen.

Videre tydeliggjøres det i bestemmelsens annet ledd at det også vil foreligge en mangel i tilfeller hvor resultat ikke er i samsvar med «offentlegrettslege krav» som er stilt i lov eller medhold av lov.

Det vises i denne sammenheng til TEK17, §13.6, som tydeliggjør at

«Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.»

Tek 17 setter også krav om at «Vibrasjonsforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk. (TEK-17 §13.6).» Veilederen til bestemmelsen viser til at tilfredsstillende vibrasjonsforhold oppnås dersom den anbefalte grenseverdien i vibrasjonsklasse C i NS 8175:2017 legges til grunn.

Kjøperne i den foreliggende sak har åpenbart kjøpt boliger under en klar forutsetning om at disse oppfyller gjeldende krav i teknisk forskrift og er i samsvar med avtalen og prospekt Verken grenser for målt støy eller vibrasjon er overholdt i denne saken. Det vises til redegjørelse under pkt. 3.2

Det foreligger mangler ved manglende støyreduksjon av fasade/vinduer, mangler ved temperatur/termisk inn klima, samt skader i vegger som følge av setninger og manglende låser på dører til tak.

Manglene kreves rettet i henhold til buofl. § 32. Utbedring må skjer på en måte som medfører at både støy- og vibrasjonsnivå blir under gjeldende grenseverdier, i henhold til krav i teknisk forskrift og bustadoppføringslova.

5. SAKSKOSTNADER

Klager krever dekning av saks kostnader i sammenheng med inngivelse av den foreliggende forliksklagen, jf. tvisteloven § 6-13.

Det innebærer gebyr for behandling av saken i forliksrådet (1,1*R) på kr. 1445,-, samt advokat kostnader så langt loven gir mulighet for det, begrenset til 4*rettsgebyret på kr. 6570 inkl mva.

Det kreves dekning av for saks kostnader på kr. 7 715,-.



RÆDER
BING

6. PÅSTAND

Med forbehold om ytterligere påstandsgrunnlag, anførsler og bevis, nedlegges på vegne av Klager følgende påstand.

1. Skanska Bolig AS dømmes til å utbedre mangler.
2. Klager tilkjennes sakens kostnader.

Ræder Bing advokatfirma AS

for
Ole Tokvam
Advokat
oet@raederbing.no



NOTAT Tigergården

BREKKE STRAND

Bilag 1

Måleresultater leilighet A0505

Kunde: Skanska Norge v/ Ottar Gran Berild

Oppdragsnr:	3607600	Dokumentnr:	AKU - 13
Revisjon:	0	Revisjonsdato:	14.03.2023
Oppdragsansvarlig:	Robin Helland	Utarbeidet av:	Robin Helland
		Kontrollert av:	Svein Are Brekke

IT arkiv: AKU13 Tigergården - Måleresultater for tiltak på vinduer i leilighet A0505

Angående: Måleresultater fra tiltak utført i soverom i leilighet A0505

I perioden mellom september 2022 og mars 2023 er det målt T-banestøy i leilighet A0505 for å teste effekten av ulike tiltak på vinduene. Utgangspunktet er at det i tilsvarende soverom i etasjene under og over leilighet A0505 er målt overskridelse på 3 dB i forhold til grenseverdi for gjennomsnittlig støynivå fra T-bane, $L_{p,A,T}^1$. Grenseverdier er gitt av NS 8175:2012 lydklasse C. Brekke & Strand Akustikk AS har erklært ansvarsrett PRO for premisser for lyd- og vibrasjonsforhold i prosjektet.

Tabell 1: Resultater fra målinger av støy fra T-bane i leilighet A0505. Målingene er utført iht. NS 8177:2010. Måleresultater er korrigert for fremtidige tall for T-banetraffikk, som er lagt til grunn i prosjektet.

#	Måledato	Målested	Lydkrav (dB)		Resultat (dB)		Kommentar, tiltak på vinduer
			$L_{p,A,T}$	$L_{p,A,Fmax}$	$L_{p,A,T}$	$L_{p,A,Fmax}$	
1	16.09.2022	Soverom 2 A0505.08	≤ 30	≤ 45 dB ²	33	44	Målt med doble tettelister på vinduene som tiltak.
2	08.02.2023	Soverom 2 A0505.08			34	45	Målt med enkle tettelister. Aluminiumsbeslag på utsiden rundt vinduene fjernet. Luftet aluminiumskledning fjernet på mesteparten av ytterveggen.
3	02.03.2023	Soverom 2 A0505.08			29	41	Målt med enkle tettelister. Vinduene ble gipset igjen med 13 mm gips, og fuget mot vindussmyget. Hulrom mellom gips og glass ca. 190 mm. Dette for å simulere effekten av innvendig varevindu.

Målingen viser at bruk av doble tettelister og fjerning av aluminiumsbeslag på utsiden av vinduene ikke har gitt nevneverdig effekt på målt innendørs støynivå. Aluminiumsbeslaget er ikke dokumentert med lydmålinger av vindusleverandøren og det er derfor valgt å utføre en lydmåling for å kontrollere om dette kunne være en lydmessig svakhet. Fjerning av luftet kledning samtidig som aluminiumsbeslaget ble fjernet kan ha påvirket måleresultatet.

¹ Ref. målinger utført i leilighet A0405 og A0605 i perioden mai – juni 2022.

² Grenseverdien gjelder der det er 10 støyhendelser eller flere som overskrider grenseverdien.

Tigergården

Måleresultater leilighet A0505

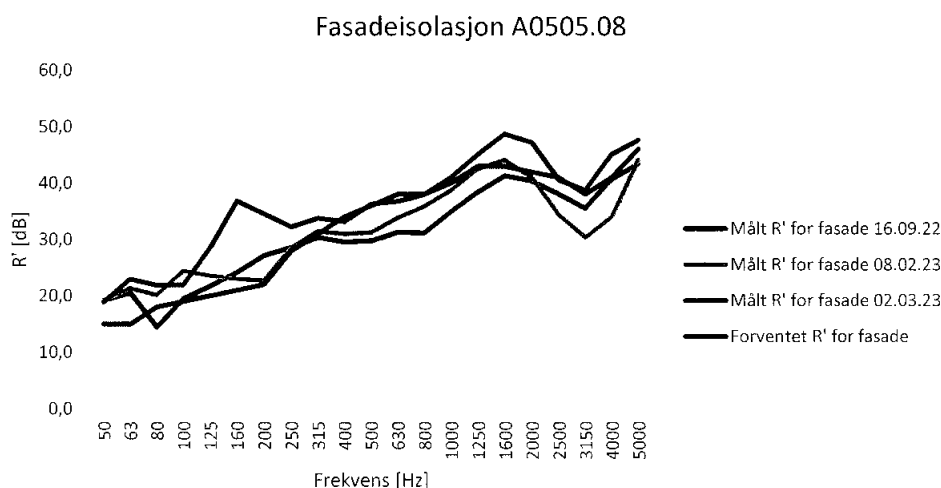
BREKKE :: STRAND

Forbedringen ved montering av gips foran vinduer måles til å være 4 dB. Dette er litt lavere enn forventet siden vi har målt en forbedring på 6 dB i tilsvarende målesituasjon i et annet prosjekt. Ved montering av gips foran vinduene måles likevel støynivåer som er under grenseverdiene. Dette gir en indikasjon på at innvendig varevindu vil oppfylle grenseverdiene for støy fra T-banen i leiligheter som har tilsvarende støysituasjon som leilighet A0505.

Det gjøres oppmerksom på at måleusikkerheten for de utførte målingene av innendørs støynivå er i størrelsesorden 1,5-2 dB. For T-banepasseringer kan det også være variasjon i resultater når ulike måleserier sammenlignes, på grunn av varierende hastighet, uregelmessigheter på de enkelte T-banene og meteorologiske forhold.

Fasadeisolasjon for Soverom 2 A0505.08

For de tre målesituasjonene er fasadeisolasjon estimert basert på differansen mellom målt innendørs støynivå og målt utendørs støynivå. Utendørs støynivå er målt 08.02.2023 med mikrofon teipet til utsiden av fasaden. En sammenstilling av estimert fasadeisolasjon er gitt i figur 1.



Figur 1: Figuren viser frekvensavhengig fasadeisolasjon for Soverom 2 A0505.08, estimert for de ulike tiltakene. Rød linje viser forventet og prosjektert fasadeisolasjon for rommet, for å oppnå grenseverdiene i NS 8175:2012 lydklasse C. Fasadeisolasjon er beregnet ut fra målt gjennomsnittlig innendørs nivå i forhold til målt gjennomsnittlig utenivå og frekvensspekter for passeringer i henholdsvis østgående og vestgående retning.

Fasadeisolasjon ved montering av gips foran vinduene samsvarer relativt godt med forventet og prosjektert fasadeisolasjon R' i mellomfrekvensområdet (250 Hz til 1600 Hz). Det er i dette frekvensområdet målinger fra 16.09 og 08.02 viser svakheter, som påvirker målt innendørs støynivå. Ut fra de målte verdiene kan vi konkludere med at vinduene og innrammingen av vinduene er hovedårsak til de målte svakheteene i fasadeisolasjon.

Det at målingen utført med gips foran vinduer ikke har gitt større forbedring, kan tyde på at gjennomgående kontakt mellom GU plate og innvendig gipsplate via losholt (og horisontal utlekting) begrenser fasadeisolasjonen for ytterveggen i mellomfrekvensområdet.

I Soverom 2 A0505.08 er den prosjekterte fasadeisolasjonen angitt med krav til yttervegger med 13 mm gipsplate innvendig, krysslagte stendere med 250 mm isolasjon, 9 mm GU plate og luftet kledning. Vinduer er angitt med lydkrav $R_w + C_{tr} \geq 32$ dB.



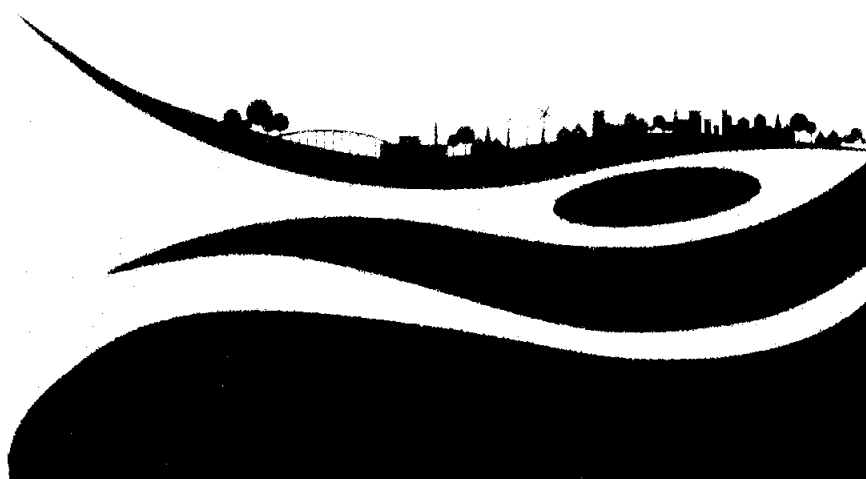
Bilag 2

Structor

STØY- OG VIBRASJONSMÅLINGER

Prosjekt: Skedsmogata 24, innendørs støy og vibrasjoner fra samferdsel – r02

Oppdragsgiver: Sameiet Ensjøveien



For Structor	
Oppdragsleder	JOH
Utarbeidet av	MPE
Kontrollert av	INI

15.05.2025



Structor

Innhold

1	Innledning	3
2	Rammer.....	3
2.1	Utendørs støykilder	3
2.2	Regelverk.....	4
2.3	Tidligere utførte støymålinger og rapport fasadeisolasjon	5
3	Støymåling.....	5
3.1	Måleinstrumenter	5
3.2	Metode.....	6
3.3	Måleresultater	6
4	Vibrasjonsmåling.....	7
4.1	Måleinstrumenter.....	7
4.2	Metode.....	7
4.3	Måleresultater	8
5	Vurdering	8

Sammendrag

Structor har utført støy- og rystelsesmålinger i leilighet H0101 i Skjedsmogata 24c på oppdrag av Sameiet Ensjøveien. Målingene viser at støy og vibrasjoner fra T-bane er dominerende og overskrider grensenivåer iht. TEK17/NS8175:2012. Støyen fra Gjøvikbanen var merkbar, men er estimert innenfor grenseverdiene. Støy i lavfrekvent-området var dominerende under målingene.

Leilighetene er nylig oppført, og beboere har klaget på støy og rystelser fra T-bane. Støymålingene og måling av vibrasjoner ble utført i soverom 2 i leilighet (gjestesoverom) for å kartlegge strukturlyd. Rommet var ikke i bruk under målingene. Lydmålingene viser innfallende lydtryknivå L_{PA24h} på ca. 34,4 dB og L_{AFmax} på mellom 35-50 dB for T-bane passeringer. Under målingene var støyen fra T-bane dominerende og opplevdes som tydelig sjenerende. Dersom man legger til grunn grensenivå for trafikk i kulvert og tunnel er målte overskridelser betydeligere. Vibrasjonsmålinger iht. NS8176:2017 viser resultater rundt grenseverdi $v_{w,95}$ 0,3 mm/s, delvis noe over.



Firmanavn
Org.nr.: Org.nr.
www.structor.no

Adresse:
Adresse
Postnr. og -sted



Vedlegg 16

1. 2025-05-28/1901 Klage Tiggergården boligsameie - Skanska Bolig AS (2).pdf

Structor



FIGUR 2: GJØVIKBANEN FORBI SAMEIET ENSJØVEIEN SETT FRA SKJEDSMOGATA

Støy fra baneanlegg vil kunne variere selv på kortere strekninger, og vil være avhengig av en rekke faktorer som bl.a. sporslitasje, kregning, akselerasjon/bremsing og sporvekslere.

2.2 Regelverk

Krav om tilfredsstillende lydforhold og vibrasjoner er gitt i TEK17 (Byggteknisk forskrift). Forskriften henviser til NS8175:2012 lydklasse C som minstekrav for lydforhold.

TEK17, §13.6: «Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.»

Måleverdiene er A-veid tidsmidlet og maksimalt lydtryknivå, vist i tabell under (maksimalnivå gjelder nattetid).

TABELL 1: GRENSEVERDIER INNENDØRS FRA UTENDØRS STØYKILDER IHT. NS8175:2012

Bruksområdet	Målestørrelse	Lydklasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{pA,24h}$	30 dB
	L_{pAFmax} natt (kl.23:00-07:00)	45 dB

Merk at for støy fra trafikk i kulvert og tunnel følger lydklasser fra tekniske installasjoner. Boligsameiet ligger i umiddelbar nærhet til både kulvert og tunnel, og det er ikke fast definert hvilken andel av støyen i leilighetene som kommer fra trafikk gjennom tunnel og kulvert. Grenseverdiene for lydnivå fra tekniske installasjoner bør derfor vurderes her, og disse er strengere.

Structor

TEK17, §13.6: «Vibrasjonsforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk»

Veiledning til TEK17 viser til NS8176:2017 vibrasjonsklasse C som anbefalt grenseverdi. Grenseverdi oppgis som statistisk maksimalverdi av veid hastighet $V_{w,95}$ og innebærer en sannsynlighet for overskridelse.

TABELL 2: GRENSEVERDIER FOR VIBRASJONER FRA SAMFERDSEL IHT. NS 8176:2017

Bruksområdet	Målestørrelse	Lydklasse C
For boliger	$V_{w,95}$	0,3 mm/s

2.3 Tidligere utførte støymålinger og rapport fasadeisolasjon

Oppdragsgiver har videresendt fire (4) rapporter utført av Brekke & Strand AS for Tigergården:

- Vedlegg AKU10, «Støy fra T-banen i leiligheter med vindu mot Glassgangen», ikke dat. Rapport av målinger av luftlyd utført 20.05.2022.
- AKU11, «T-banestøy og støybidrag fra sporvekslere», dat. 14.12.2022. Utendørs målinger juni og september 2022.
- AKU13, «Måleresultater leilighet A0505», rev.14.03.2023. Luftlydsmålinger september 2022 og mars 2023 på soverom. Viser overskridelser av grenseverdi for luftlyd.
- AKU15, «Måleresultater leilighet A0606», rev. 01.03.2024. Målinger etter montering av varevindu for leilighet A0606, i februar 2024, som viser at grenseverdier overskredet i forrige rapport er oppfylt.

Rapportene foreslår tiltak med montering av varevindu i 27 leiligheter med direkte støy fra T-bane for å redusere luftlyden. Tiltakene vurderes å gi forbedrede lydforhold i disse leilighetene for luftlyd, men ikke strukturlyd eller vibrasjoner, og øvrige leiligheter påvirkes ikke av tiltakene.

3 Støymåling

3.1 Måleinstrumenter

Måleutstyr benyttet er gjengitt i Tabell 3. Utstyret har klasse 1, og gyldige kalibreringssertifikater. Kalibreringsnivået ble kontrollert før og etter målingene.

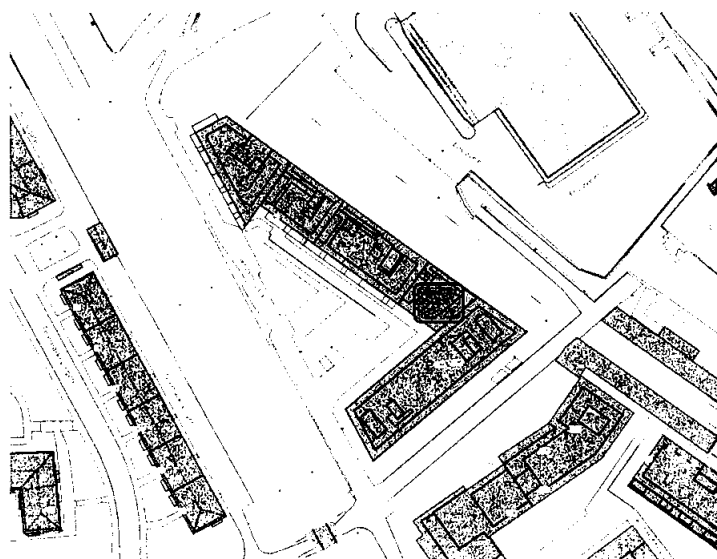
TABELL 3: BENYTTETE MÅLEINSTRUMENTER FOR STØYMÅLINGER

Modell	Serienr.	Kalibreringsdato
Nor140 Sound analyzer	1404178	24.01.2025
Nor1225 Microphone	332058	24.01.2025
Nor1251 Calibrator	29945	24.01.2025

Structor

3.2 Metode

Målingene ble gjennomført 15.03.25 for lydmålinger i leilighet H0101. Eier var bortreist under målingene. Plassering av leilighet er vist i figur under.



FIGUR 3: SKEDSMOGATA 24C (KILDE BAKGRUNNSKART: NORGESKART).
I GUL MARKERING LEILIGHET H0101 (PLAN 1).

3.3 Måleresultater

Måleresultater er vist i tabell under. T-bane passeringer var tydelig hørbare og ga vesentlig utslag på lydmåler. Passering av tog fra Gjøvikbane var hørbar, men ga betydelig mindre utslag.

TABELL 4: MÅLERESULTATER FOR SKEDSMOVEIEN 24C SAMT GRENSEVERDIER FOR STØY

Dato måling	Grenseverdi		Målt
	L_{pA24h}	L_{Ap20t}	L_{Ap124h} (est.)
15.03.25	30 dB	35,1 dB	34,4 dB

- L_{pA24h} er estimert basert på målt nivå og bakgrunnsstøy, og anslås å overskride grenseverdi selv med korrigering for stille periode nattetid uten støy fra T-bane.



Structor

L_{PAFmax}

Dato måling	Tidspunkt	Grenseverdi L_{PAFmax}	Målt L_{PAFmax}
15.03.25	17:12		37,2 dB
	17:12:40		42,3 dB
	17:16		36,3 dB
	17:18		35,4 dB
	18:04	45 dB	48,8 dB
	18:20		37,4 dB
	18:21		50,5 dB
	18:24		41,7 dB

- L_{PAFmax} er målt for 8 passeringer, der ca. 25% av målte passeringer overskred grenseverdi. Dette tilsvarer flere titalls passeringer i natteperioden kl.23:00-07:00, selv uten trafikk mellom kl.01:00-05:00. Dersom grenseverdier for tunnel/kulvert legges til grunn er alle målingene over grenseverdi.

4 Vibrasjonsmåling

4.1 Måleinstrumenter

Måleutstyr benyttet er gjengitt i Tabell 4. Vibrasjonsmåling ble gjennomført med geofon med gyldig kalibreringsattest.

TABELL 5: BENYTTETE MÅLEINSTRUMENTER FOR VIBRASJONSMÅLINGER

Modell	Serienr.	Kalibreringsdato
Infra D10 (datalogger)	I-109408	¹
V12 sensor (geofon)	G-18941	18.01.2025

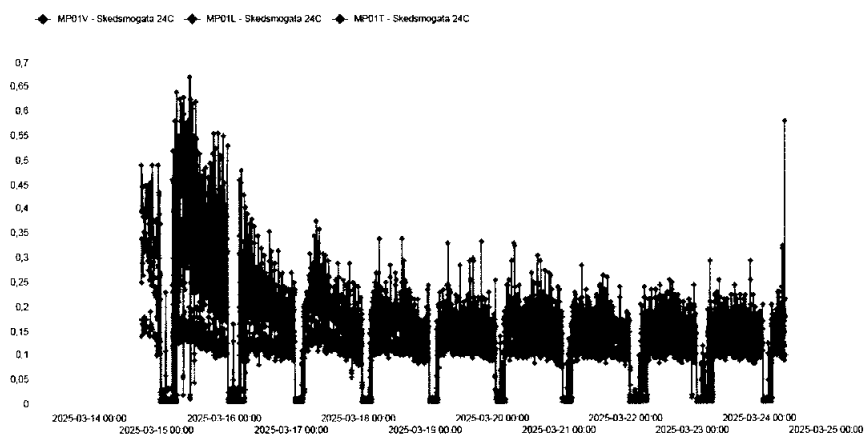
4.2 Metode

Vibrasjonsmålinger iht. NS8176 («komfortmålinger») ble gjennomført i ca. 1 uke mellom 14.03.2025 og 24.03.2025, på soverom 2 i leiligheten. Eier av leilighet opplyste at rommet ikke var i bruk i denne perioden, og døra var stengt. Beboer var bortreist frem til 16.03.25. Trafikksituasjonen for T-bane var normalt og representativt for vibrasjonssituasjon på stedet. For skinnegående trafikk skal det måles minst 15 passeringer i hver retning.

¹ Ikke krav til kalibrering for datalogger.

4.3 Måleresultater

Oversikt over vibrasjonsmålingene er vist i grafikk under. Detaljerte måleresultater er vist i Vedlegg 2.



FIGUR 4: OVERSIKT AV REGISTRERTE VERDIER I LEILIGHET H0101 FOR GEOFON (I MM/S) 15.03.25-24.05.25

- Måleresultater har tydelig sammenheng med passering av T-bane, da resultatene er lavest hver natt i periodene der T-bane ikke passerer (ca. kl. 01:00-05:00).
- Målingene viser noe høyere verdier, bl.a. for Lateral hastighet, de 2 første måledagene. Ellers er målingene relativt konstant.
- Måleresultatene ligger rundt $v_{w,95}$ 0,3mm/s, dvs. grenseverdi iht. NS8176:2017, med overskridelser.

5 Vurdering

Målingene viser sammenheng mellom målte verdier for vibrasjoner og strukturlyd. T-bane var den dominerende støykilden.

Gjennomsnittlige vibrasjons- og lydmålinger for ekvivalent-nivåer er rundt grenseverdier iht. NS8175:2012 og NS8176:2017, med jevnlig overskridelser av grenseverdiene. Iht. NS8176 (vibrasjon) var det nesten 20-25% av dagene med overskridelser, iht. NS8175 (strukturlyd) var det overskridelser av grenseverdi for ekvivalent-nivåer og maksimalnivåer. Dersom en legger til grunn grenseverdier for tunnel/kulvert er overskridelsene mere vesentlige for maksimalnivåer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Dennis Landing er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Cecilie Hagen og Odd Eirik Hardem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 265 000

For

Mot

Sak 6 Godkjenne montering av levegger mellom terrasser på bakkeplan

Sameiet gir tillatelse til montering av like levegger mellom terrassene på bakkeplan som i samme design som eksisterende levegger med målene 1.2 meter i lengden og 1.6 meter i høyden. Montering av levegger skal utføres i tråd med gjeldende regler fra Oslo kommune, samt i samsvar med beskrivelsen og vedlegget i forslaget. Alle kostnader knyttet til montering og fremtidige vedlikehold av leveggene dekkes av seksjonseierne. For å sikre pent arkitektonisk uttrykk må alle terrassene på en rekke montere levegger som følger beskrivelsen i dette vedtaket (eksempelvis mellom alle 7 terrasser i glassgangen).

For

Mot

Sak 7 Montering av levegger mellom terrasser i 1. etasje i kobberpassasjen (markterrasser ut mot Kampenpassasjen)

Sameiet gir tillatelse til montering av levegger mellom terrassene i 1. etasje i kobberpassasjen mot gangbroen fra Ensjø til Kampen, alle kostnader knyttet til tiltaket dekkes av seksjonseierne bak forslaget,

Leveggene skal ha samme design som eksisterende levegger, og skal ha max høyde 1,80 cm over terreng, leveggene skal være max 3,40 m x 5,00 m . Tiltaket skal utføres i tråd med gjeldende regler fra Oslo kommune:

Avstand fra nabo (høyde < 1,8 m, lengde < 10 m): Må være minst 1,0 meter fra nabogrensen.

I nabogrense (høyde < 1,8 m, lengde < 5 m): Kan plasseres inntil 0 meter fra nabogrensen.

Høyde: Maks 1,8 meter målt fra terrenget.

.

For

Mot



Sak 8 Forbudt mot fotball og lekeplass

Forbudt mot fotballspill og lekeplass på fellesområder i bakgården.

- For
 Mot

Sak 9 Fleksibilitet i hundeføring

Forslag til endring: §3-2 (ny formulering for hund): Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid holdes under kontroll på sameiets område. Dette kan oppnås ved bruk av bånd eller annen egnet metode. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser. På takterrassene skal hund holdes i bånd. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom for å unngå pelshår i fellesområder, med tanke på allergikere og rengjøringspersonell. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dersom det kommer 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.

- For
 Mot

Sak 10 Fleksibilitet for kattehold og felles ansvar for ekskrementer

Forslag til endring: §3-2 (ny formulering for katt og ekskrementer): Dyrehold er tillatt så lenge det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Katter skal ikke forårsake skade eller ulempe for andre beboere. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle andre etterlatenskaper skal vaskes vekk. Alle beboere med dyrehold har ansvar for å plukke opp dyreekskrementer, uavhengig av om det stammer fra deres eget dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dersom det kommer 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.

- For
 Mot



Sak 11 Etablering av leketårn i bakgården

Sameiet vedtar å anskaffe og få montert Hy-Land Q2 lekestativ (leketårn med sklie i stål), inkludert fallunderlag av gressarmeringsmatter, innenfor en kostnadsramme på 143 161 kr med plassering som beskrevet i vedlegg. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler for levering og montering innen ± 10 % av pristilbudet fra Klatrebarna dersom nødvendig samt avtale for årlig kontroll med sertifisert lekeplassinspektør.

For

Mot

Sak 12 Etablering av huskestativ i bakgården

Sameiet vedtar å anskaffe og få montert Hy-Land Swing huskestativ med to husker, inkludert fallunderlag av gressarmeringsmatter, innenfor en kostnadsramme på kr. 71 634 (alt inklusiv - mva, frakt, montering) med plassering som beskrevet i vedlegg. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler for levering og montering innen ± 10 % av pristilbudet fra Klatrebarna dersom nødvendig samt avtale for årlig kontroll med sertifisert lekeplassinspektør.

For

Mot

Sak 13 Godkjenning av økonomiske rammer for saksmål mot Skanska

Årsmøtet godkjenner økonomiske rammer på inntil 500000 NOK til videre behandling av søksmålet mot Skanska, herunder forberedelse og gjennomføring av sak i tingretten dersom dialogen med Skanska ikke fører frem. De økonomiske rammer dekkes ca 50% av en engangsinnbetaling på 1550 NOK av hver seksjonseier og resten dekkes av sameiets oppsparte midler.

For

Mot

Sak 14 Inneklima i leilighetene

Styret oppretter en arbeidsgruppe for inneklima, som er forankret i styret, etter modell fra støygruppa. Hvis styret ikke lykkes med å nedsette en arbeidsgruppe, skal styret selv ta på seg oppgaven.

Styret/arbeidsgruppa skal få undersøkt inneklimaet i leilighetene i sameiet på egnet måte, for eksempel gjennom en rapport utarbeidet av et uavhengig, fagkyndig foretak. Styret/arbeidsgruppa skal undersøke om inneklimaet er i tråd med gjeldende krav i TEK17 og om sameiet har en reklamasjonssak overfor Skansa. De skal også, uavhengig av eventuell reklamasjon, vurdere ulike tiltak i regi av sameiet for å bedre inneklimaet i leilighetene.

For

Mot



Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Maria Hyttel Storrusten

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Dennis Landing

Geir Ellingsen

Henning Kleven

Henrik Bjørnskau Andresen

Maria Hyttel Storrusten

Mona Hovland Jakobsen

Ralph Darwin Santos Angulo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Henning Kleven

Morten Ruud

Ralph Darwin Santos Angulo



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim