



Erling Skjalgssons gate 22A

— Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 22A



Frogner



Delikat 2-roms selveier m/ vestvendt balkong | Bad & kjøkken 2023 |
Tilbaketrukket | VV & internett inkl.

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	30 487,-
Omkostninger	114 380,-
Totalpris	4 634 867,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 193,-
BRA-i	28 kvm
Totalt BRA	29 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Ansvarlig megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no

Megler	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

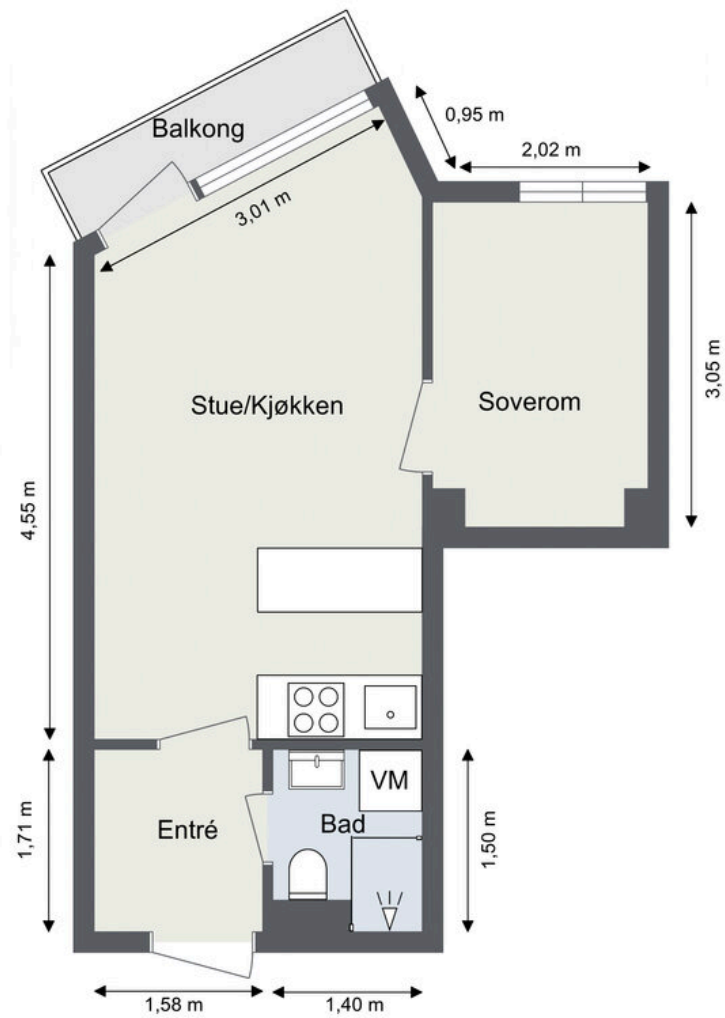
- Velkommen til Erling Skjalgssons gate 22A - En attraktiv 2-roms selveier beliggende i 3. etasje med heisadkomst. Boligen holder en moderne og gjennomført standard, og ble betydelig oppgradert i 2023 med blant annet et lekkert, rehabilitert bad, ny kjøkkeninnredning og nye gulv som gir et helhetlig uttrykk.
- Verdt å merke seg:
- Beliggende i 3. etasje med heisadkomst
- Meget populær og ettertraktet beliggenhet
- Bad rehabilitert i 2023 med dokumentasjon
- Ny kjøkkeninnredning i 2023 med integrerte hvitevarer
- Nye gulv- og veggoverflater, samt listverk fra 2023
- Ny balkongdør fra 2023
- Generøs takhøyde på ca. 2,66m
- Varmtvann og internett inkl.
- Vender i sin helhet mot bakgård
- Ekstern bod i kjeller

Arealer og innhold



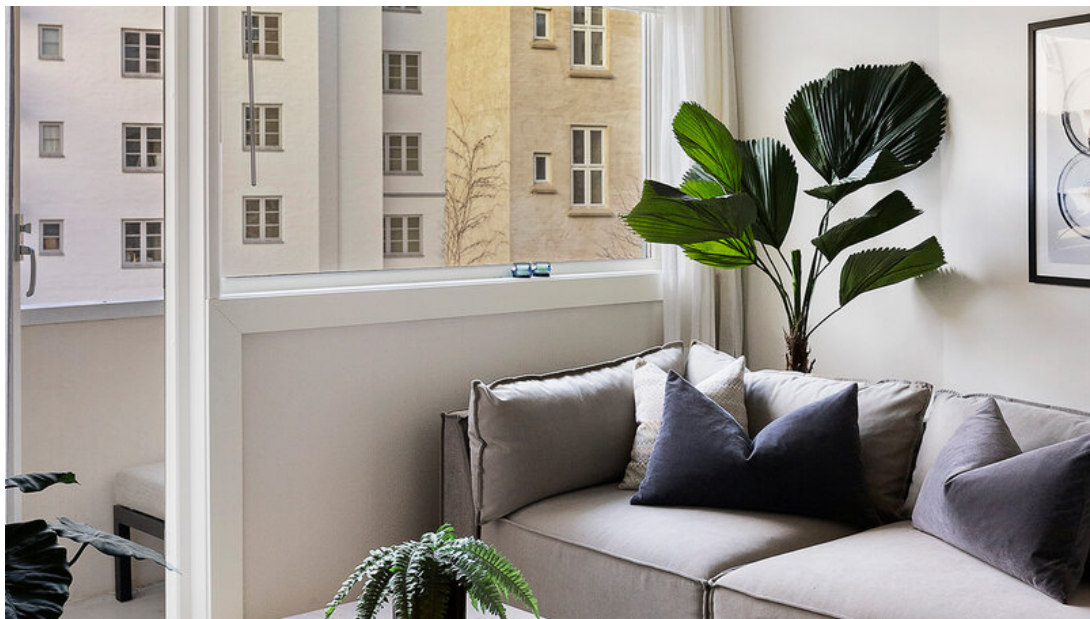
		Beskrivelse	
BRA-i:	28 kvm		3. etasje:
BRA-e:	1 kvm		BRA-i: 28 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue og soverom.
Totalt BRA:	29 kvm		Total BRA: 28 kvm.
TBA:	2 kvm		TBA: 2 kvm. Balkong.
			Kjeller:
			BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
			Total BRA: 1 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet





















Informasjon

Erling Skjalgssons gate 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0700/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 OSLO
Gnr 212, bnr 278, snr 18 i Oslo kommune

Selger

Vemund Grini

Kjøpesum og omkostninger

4 490 000,- (Prisantydning)

30 487,- (Andel av fellesgjeld)

4 520 487,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

113 000,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

114 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

127 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 634 867,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 647 567,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1940

Etasje

3

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 28 kvm

BRA-e: 1 kvm

Totalt BRA: 29 kvm

TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 28 kvm. Entré, bad, kjøkken/stue og soverom.

Total BRA: 28 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold

Selger opplyser om sol fra ca. 16:00 til 20:00 midtsommers. Illustrasjonsbilde av solforhold på sommerstid vedlagt i annonse. Legg merke til at dette kun er for illustrasjon.

Innhold

3. etasje, 28 m²: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponeres eksternt bod i kjeller på ca. 1m².

Entré:

Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med belysning i himling. I entréen har du mulighet for oppbevaring av sko og oppheng av yttertøy.

Stue:

Stue i åpen løsning med kjøkken. Innvendige gulv er belagt med laminat, og vegger er sparklet/pusset og malt. Himlingen er pusset og malt. Himlingshøyde i

stue/kjøkken er målt til ca. 2,66 m. I stuen er det plass til både spisebord, sofagruppe og tilhørende møblement.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen var ny i 2023 og består av glatte fronter, kjøkkenøy. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Grohe blandebatteri med uttrekkbart Grohe armatur. Integrerte hvitevarer som platetopp med integrert ventilator, stekeovn og kjøleskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkeninnredning fra IKEA.

Soverom:

Delikat og romslig soverom, vendt mot rolige omgivelser. Plass til dobbeltseng og ønsket møblement. Innvendige overflater følger leilighetens øvrige standard med laminat på gulv, sparklet og malte vegger og malt himling. Det er friskluftsventil på yttervegg i soverom.

Bad/WC:

Badet er rehabilitert i 2023, og det foreligger FDV-dokumentasjon/sluttrapport for arbeidet. Flislagte overflater med lekke italienske fliser fra Imola Ceramica samt øvrig baderomsmøblement fra Viking Bad.

Dusjnische med innfellbare dører i herdet glass. Toppmatet vaskemaskin medfølger.

Balkong:

Fra stue er det adkomst til en herlig balkong på ca. 2 m². Balkongen kan skilte med svært gode solforhold og herlig kveldssol frem til ca. 20.30 midtsommers. Plass til et lite kafésatt med to stoler og et mindre bord.

Standard

Overflater:

Gulv: Laminat på innvendige gulvflater.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss samt pusset og malt.

Himling: Pusset og malt. Sparklet og malte plater i bad

Himlingshøyde i stue er målt til 2,66 meter.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i bad.
- Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
- Felles varmtvann i bygget.

Ventilasjon:

- Friskluftsventil på yttervegg i stue/ kjøkken og soverom.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Platetopp med intergrering ventilator.

Elektrisk anlegg:

- Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikring montert i felles gang.
 - Samsvarserklæring signert og datert 25.05.2023 er fremvist for følgende arbeider: Elektroinstallasjon på baderom iht. tilbud fra BOVG Bygg og Våtrom.
 - Samsvarserklæring signert og datert 03.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: Ny kurs til stekeovn / monterer stikkontakt / ny kabel til platetoppen / montere og koble lysbryter.
 - Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken og bad.
- Anlegget er for øvrig av eldre ukjent alder.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i

forbindelse med salget:

TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 3 stykk.

TG1 (Mindre eller moderate avvik) -15 stykk.

TG0 - 0 stykk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

TG2 - Innvendige dører - Profilerte innvendige dører til soverom og mellom entré og stue/kjøkken; disse er av eldre dato.

TG2 - Ventilasjon - Det er ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet, noe som gir redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

TG2 - Elektrisk anlegg - Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken og bad, øvrige deler er av eldre, ukjent alder. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget.

Parkering

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. Tidvis mulighet for leie i bakgård - Dayimyo AS er eier av plassene.

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

- Bad totalrenovert i 2023 med full dokumentasjon (Bygg og våtrom AS).
- Kjøkken renovert i 2023 (IKEA).
- Nytt 1-stavs gulv samt listverk i 2023 (Raduta Bygg AS).
- Ny balkongdør og foringer rundt vinduet i stue i 2024 (Bygg og våtrom AS).
- Nytt elektrisk på kjøkken/stue (Norelco AS).
- Vegger renovert, sparklet og murt (BT Byggservice AS).

Faktura vedlagt kundeerklæringsskjema.
2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Svar: Ja.

Polisenummer: SP511169.6.1

Forsikret i: IF skadeforsikring.

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

Svar: Ja, faglært.

Firma og arbeid:

Bovg Bygg og Våtrom AS - Bovg Bygg Og Våtrom As Arbeid med totalrenovering av bad mars/april/mai 2023. Badet ble totalrenovert i 2023. I forbindelse med dette fant BOVG en lekkasje i etasjen over, dette ble utbedret (nye rør og sluk på bad over ble lagt for å stoppe lekkasjen).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja, faglært.

Firma og arbeid:

Bovg Bygg og Våtrom AS - Totalrenovering av bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Svar: Ja, faglært.

Firma: Bovg Bygg og Våtrom AS.

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

Svar: Nei.

Eventuell kommentar: Gangene ble malt i 2023.

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

Svar: Ja.

Firma og arbeid: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023 Arbeid på det elektriske ifb. totalrenovasjon av bad NORELCO AS ELEKTRO ENTREPRENØR. Juni 2023 Elektrisitet stue/kjøkken. Komfyrvakt, nye stikk, ledninger.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Svar: Ja.

Kontroll utført: Jeg har ikke hatt el-kontroll i mitt eie. Men iht. Elvia har det blitt gjort en EI-kontroll i 18.01.2023.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023: Avløp ifb. totalreovering av bad. Det gikk også avløp fra kjøkken gjennom soverom, dette ble lagt til bad.

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

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023: Skifte av balkongdør + foringer rundt vindu i stue BT Byggservice AS mars/april/mai 2023: Renovering av vegger. Alle vegger ble sparklet og murt om der det var behov for å få slette vegger Det har også blitt byttet gulv, lister og kjøkken (dagens standard: Waterguard og komfyrvakt).

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

Svar: Ja.

Beskriv: Ja, lekkasje i bad i leiligheten over. Dette ble utbedret da badet ble totalrenovert i 2023.

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

Svar: Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da jeg kjøpte boligen. Her var det tilstandsrapport med oppmåling.

Fullstendig egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dører og vinduer:

- Vindu med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2006.
- Vindu med tolags isolerglass i stue/ kjøkken, uten synlig datomerking.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
- Glatt innvendig dør til bad.
- Profilerte innvendige dører til soverom og mellom entre og stue/ kjøkken.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

- Lampe over sofaseksjon medfølger ikke.
- Lampe på soverom medfølger ikke.
- Klappbord medfølger.
- Toppmatet vaskemaskin medfølger.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved utleie skal seksjonseier orientere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier føre oversikt over hvilke nøkler som er

utlevert, til hvem de er utlevert, innhente skriftlig kvittering fra den som mottar nøkkelen, og sørge for at nøklene blir tilbakelevert ved opphør av leieforholdet.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

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

Oppvarming

Varmekabler i bad.

Selger har benyttet frittstående elektrisk varmeovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømkostnader mellom ca. 500-700 kr hver måned. Han har hatt avtale om Norgespris.

Strømvartale for eiendommen kan opprettes her (Ishavskraft):

https://form.typeform.com/to/euUF2JJJe?typeform-source=www.ishavskraft.no#source=agioforvaltning&utm_source=ishavskraft.no&produkt=Ishavspot

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 193,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett fra GlobalConnect, leie av bod, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Avdrag: 641,00

Renter: 199,00

Internett: 169,00

Andel felleskostnader: 2 184,00

Totale fellesutgifter pr. mnd.: 3 193,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 051 186,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 204 745,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22, orgnr. 988117730

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssonsgate. 22 (organisasjonsnr: 988 117 730), og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 278 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjon.

Forretningsførselen er i 2023 utført av Agjo Forvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor for regnskapet 2023 er Alfa Revisjon AS.

Hva skjer i sameiet/styreleder forteller:

I perioden 2016 – 2021 er det blant annet utført følgende større oppgaver:

- Reparasjon og maling av utvendige fasader.
- Reparasjon av flater og maling i innvendige fellesarealer.
- Utskifting av heis.
- Lagt nytt gulvbelegg i korridorene i hver etasje.
- Reparert skader på tak som representerte risiko for lekkasje.
- Innsetting av ekstra ventil i alle seksjonene for å redusere risiko for kondens og

fuktskader.

- Lagt inn «strømpe» i avløpsrør (stikkledning).

Løpende vedlikehold må påregnes. Gården er eldre og sameierne må forvente at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god stand.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 30 487,-pr. 24.11.2025

Avdrag: Kr 641,-

Rentekostnader: Kr 199,-

Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.52.13686 - Dnb

Geldende rente: 6,65%

Registrert lånesaldo på leiligheten: 30 486,51

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 30.04.2029

Lånets saldo: 848 697,86

Under "Om sameiet" ser du hvilke arbeider som har forårsaket fellesgjelden.

Se punkt "Lånebetingelser fellesgjeld" for mer info.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsopgaven.

Fellesformue

Kr 12 117,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for år 2024 viser et overskudd på kr 479 888,-. Styret anbefaler at hele overskuddet overføres til et vedlikeholdsfond. Styret anser det som viktig å begynne tidlig å avsette midler til vedlikehold. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av stilling og resultat.

Budsjettet for år 2025 viser et forventet overskudd på kr 66 143,-. Forøvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

Sammendrag av regnskap/budsjett for Sameiet Erling Skjalgssons gate 22 (2025):

1. Inntekter

Fellesutgifter: 1 164 618 kr

Andre inntekter: 631 230 kr

Sum driftsinntekter: 1 795 848 kr

2. Kostnader

Honorar, lønn og personalkostnader: 85 575 kr

Driftskostnader: 1 344 546 kr

Sum kostnader: 1 430 121 kr

Dette gir et driftsresultat på 365 727 kr.

3. Finansposter

Finansinntekter: 4 519 kr

Finanskostnader (renter): 71 742 kr

Netto finans: -67 223 kr

Resultat før lån: 298 505 kr

4. Lån

Årlige avdrag: 232 362 kr

Resultat etter avdrag: 66 143 kr

Dette betyr at sameiet fortsatt går i pluss selv etter nedbetaling av gjeld.

5. Viktige endringer/kostnadsdrivere i budsjettet

Noen poster er markant høyere i 2025:

- Reparasjon og vedlikehold bygninger: økt til 400 000 kr, hovedsakelig pga. vedlikehold av balkonger/takterrasser i 6. etasje.
- Renovasjon/vann/avløp: øker til 317 999 kr
- Forsikringspremie: øker til 176 551 kr på grunn av ny avtale med Gjensidige
- Kabel-TV og internett: 105 311 kr

Andre poster er stabile eller uendret.

6. Felleskostnader

Felleskostnadene økes med 5 %.

Total sum felleskostnader øker fra 1 109 160 kr ? 1 164 618 kr.

7. Lån og fellesgjeld

Restlån per 01.01: 1 133 063 kr

Rente: 6,90 %

Totale lånekostnader (rente + avdrag): 304 104 kr i 2025

Kort oppsummert:

- Sameiet budsjetterer for et positivt resultat på 66 143 kr etter at avdrag er betalt.
- Den største kostnadsøkningen gjelder vedlikehold av balkonger/takterrasser.
- Felleskostnadene økes med 5 % for å dekke økte drifts- og vedlikeholdsutgifter.
- Økonomien anses som sunn med positivt overskudd.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring

Polisenr. SP511169.6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 482 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

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

Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling - det er ikke relevant da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå. Det er heller ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Frogner. Perfekt for deg som har en travel hverdag, men som ønsker å bo tilbaketrukket på Frogner med nærhet til "alt".

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Frognerveien og Bygdøy Allé, kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Bygdøy allé, Coop Prix Bygdøy allé

og Kiwi. I umiddelbar nærhet finner du også fisk og viltbutikken Fjeldberg, osteforretningen Frogner Special, samt grønsakshandleren Skafferiet. Videre har man restaurantene Enoteca, Village Tandoori samt klassikeren Restaurant Feinschmecker rett "rundt hjørnet". Vinmonopolet i Elisenbergveien er kjent for god produktkjennskap. Kort vei til Gimle kino, en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy Allé 39. Kinoen er kjent for kunst- og kvalitetsfilmer helt siden den åpnet i 1939. Her får man god service og komfort med øl-/ og vinservering i foajeen. Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i nærheten.

Meget gode kollektivtilbud med både trikk- og bussforbindelser like i nærheten.

Det er gangavstand til flere flotte parker med store grøntområder og fine turstier, bl.a. Frognerparken. Her finnes også skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet, stort tennisanlegg og Frogner stadion. Om vinteren er det skøytebane her. Det er også fine tur- og sykkelmuligheter i nærområdet, f.eks. langs Frognerkilen og ut til Bygdøy, eller til Tjuvholmen med pulserende byliv, spennende gallerier og Tjuvholmen sjøbad med bystrand, gressplen for soling etc. Det er også nærhet til flere treningssentre og med t-banen er det kort avstand til marka med nydelig turterreng, både sommer og vinter. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy hvor det også er flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Området har med andre ord det meste av det beste Oslo kan by på like i nærheten!

Eiendommen har gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole samt Høyskolen i Oslo og Blindern. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bjørknes Private Gymnas, Oslo Handelsgymnas og Majorstuen Skole ligger også i nærheten.

Skoler og barnehager

Se Nabolagsprofil vedlagt salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument attestert 22.04.1942.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av heis datert 05.11.2020.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent iht. takst. Det er registrert følgende avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:

- Kjøkken er i etterkant flyttet til stue.
- Det er etablert soverom i tidligere kjøkken.

Tiltaket om etablering/flytting av kjøkken er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men det stilles tekniske krav til ventilasjonen i rommet når du bygger kjøkken i et nytt rom. Det er usikkert om kravene til ventilasjon er oppfylt. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse.

Det er ukjent for megler hvilke tiltak som er gjort i forbindelse med at kjøkkenet ble flyttet.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før

igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Regulerings sak - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken - Detaljregulering

Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Regulerings sak - Saksnummer: 202302013 - Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering

Beskrivelse: "Reguleringsplanen oppdateres for å sikre og bevare de særpregede verdiene i dette området".

Byggesak - Saksnummer: 202306738 - Erling Skjalgssons gate 22 A - Utskifting av sluk - H0406

Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202017818 - Erling Skjalgssons gate 20 A - Installasjon av ventilasjonsanlegg

Status: Rammetillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 201512122 - Nobels gate 21 - Oppføring av bod i bakgård

Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202304481 - Nobels gate 21 - Bruksendring til bolig og sammenslåing

Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Byggesak - Saksnummer: 201920081 - Erling Skjalgssons gate 24 A-B -

Bruksendring av loft til tre boliger og fasadeendring

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 201006552 - Bygdøy allé 67 A - Utbygging av loft

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 201615308 - Bygdøy allé 64 A - Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel - H0501 (seksjon 14)

Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202107606 - Bygdøy allé 68 - Utskifting av heis - Løpenummer 1562

Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/278/37:

22.11.1898 - Dokumentnr: 903184 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1939 - Dokumentnr: 305921 - Erklæring/avtale ang. drenering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1940 - Dokumentnr: 300316 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1940 - Dokumentnr: 300559 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2003 - Dokumentnr: 37257 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2004 - Dokumentnr: 17621 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2004 - Dokumentnr: 17621 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1465/2184
Ny seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/2184

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,3 - 42

08.11.2004 - Dokumentnr: 76552 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 37

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2184
Sammenslåing av:
Snr: 37

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/2184
Sammenslåing av:
Snr: 41

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2184

09.09.2011 - Dokumentnr: 720687 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 37

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/2184

02.08.2017 - Dokumentnr: 832450 - Reseksjonering
Snr: 37

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/2265

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av formål

Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmepling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Tilrettelegging kr. 4 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. desember 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Ansvarlig megler

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Erling Skjalgssons gate 22A

Erling Skjalgssons gate 22A

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min ⚡ 1,2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min ⚡ 1,4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	20 min ⚡ 1,7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min ⚡ 1,7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min ⚡ 1,9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min ⚡ 1,2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	17 min ⚡ 1,4 km

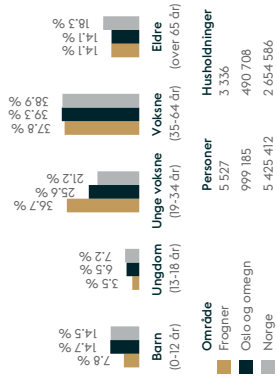
Offentlig transport

🚊 Odins gate Linje 20	2 min ⚡ 0,2 km
🚊 Nobels gate Linje 13	5 min ⚡ 0,4 km
🚊 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min ⚡ 1,5 km
🚊 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min ⚡ 1,5 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚆 6 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barnehage... 24 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	6 min ⚡ 0,5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

🏊 Frognerparken Tennislegg	10 min ⚡
🏟 Frogner stadion	12 min ⚡
🏊 EVO Sjølyst	12 min ⚡
🏊 SATS Sjølyst	12 min ⚡

«Forholdvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 278 Seksjon: 18
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 27/11/2025
Utskriftsdato: 01/12/2025
Oppdragsnummer: 98608
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

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

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2023:

- Rehabiliterert bad.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nye gulvoverflater og lister gulv.
- Ny balkongdør.
- Nye foringer rundt vinduet i stue.
- Elektrisk arbeid på kjøkken/stue og bad.
- Pusset og malt overflater.

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



Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Innvendige dører
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Vemund Grini
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 278 Seksjon: 18
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 482 m²
 Eierbrøk seksjon: 33 / 2265
 Hjemmelshaver: Vemund Grini
 Adresse: Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/11/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	24/11/2025	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	27/11/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	28	28	0
Sum bolig:	28	28	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
3. etasje	28	0	0	2
Sum bolig:	28	1	0	2
Sum BRA:	29			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/foлие.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger da soverom fremgår som kjøkken på originale tegninger.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Dokumentasjon på elektrisk arbeid i kjøkken og bad.

FDV dokumentasjon/ sluttrapport på bad.
- Arbeid utført av BOVG Bygg og Våtrom AS.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vindu med tolags isolerglass i soverom, produsert i 2006.
Vindu med tolags isolerglass i stue/ kjøkken, uten synlig datomerking.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører til soverom og mellom entre og stue/ kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Dører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det var under befaringen mye gjenstander på gulvet, hvilket gjorde måling av etasjeskillet noe utfordrende. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 2 m ² . Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluge i bad.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/ kjøkken og soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.	
Tilstandsvurdering:	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredsstillende. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten og er derfor vurdert til TG 2.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i delvis åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikring montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 25.05.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Elektroinstallasjon på badrom iht. tilbud fra BOVG Bygg og Våtrom. Samsvarserklæring signert og datert 20.07.2022 er fremvist for følgende arbeider: - Ny kurs til stekeovn / monterer stikkontakt / ny kabel til platetoppen / montere og kobler lysbryter. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken og bad. Anlegget er for øvrig av eldre ukjent alder. - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja	
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.	TG: 2

Tyder

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

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

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Platetopp med intergrert ventilator, stekeovn og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2023.

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

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk i gulvoverflater ved normal gange.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad. Himlingshøyde ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i rehabilitert i 2023. FDV dokumentasjon er fremvist.

Tyder

Våtromsgulv - Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er etablert inspeksjonsluge i nærhet av dusjone. Ingen umiddelbar fare er vurdert, da det er dusjvegg på motsatt side. Ifølge krav til våtrom (Byggeteknisk forskrift og våtromsnormen) skal inspeksjonsluker utføres slik at de er fuktsikre og ikke utsettes for direkte vannsprut. Plasseringen i dette tilfellet vurderes å være utenfor direkte våtsone, men innebærer likevel en viss risiko for fuktpåvirkning over tid.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gylldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgjiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Grini, Vemund	9578-5994-4-3718056	2025-11-24 20:11:59
---------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
24. nov. 2025
Oppdragsnummer
14-0700/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Vemund Grini	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP511169.6.1 Forsikret i: IF skadeforsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As Arbeid med totalrenovering av bad mars/april/mai 2023. Badet ble totalrenovert i 2023. I forbindelse med dette fant BOVG en lekkasje i etasjen over, dette ble utbedret (nye rør og sluk på bad over ble lagt for å stoppe lekkasjen).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As Totalrenovering av bad.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As

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

Nei

Eventuell kommentar: Gangene ble malt i 2023.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023 Arbeid på det elektriske ifb. totalrenovasjon av bad NORELCO AS ELEKTRO ENTREPRENØR. Juni 2023 Elektrisitet stue/kjøkken. Komfyrvakt, nye stikk, ledninger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg har ikke hatt el-kontroll i mitt eie. Men iht. Elvia har det blitt gjort en El-kontroll i 18.01.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023: Avløp ifb. totalrenovering av bad. Det gikk også avløp fra kjøkken gjennom soverom, dette ble lagt til bad.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bovg Bygg Og Våtrom As. mars/april/mai 2023: Skifte av balkonger + foringer rundt vindu i stue BT Byggservice AS mars/april/mai 2023: Renovering av vegger. Alle vegger ble sparklet og murt om der det var behov for å få slette vegger Det har også blitt byttet gulv, lister og kjøkken (dagens standard: Waterguard og komfyrvakt).

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, lekkasje i bad i leiligheten over. Dette ble utbedret da badet ble totalrenovert i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsopp-gave da jeg kjøpte boligen. Her var det tilstandsrapport med oppmåling.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikrings-selskap.

Oppdragsnummer: 14-0700/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Grini, Vemund

Dato

2025-11-24

Identifikasjon

 **bankID** Grini, Vemund

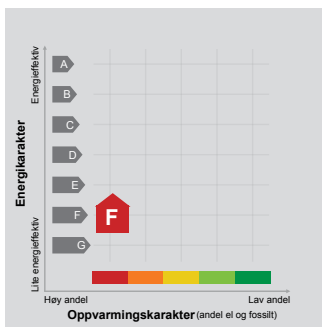


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgsons gate 22A
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498454
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-194505
Dato	02.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1940
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 28
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

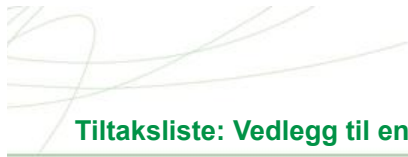
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblied kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boliginformasjon

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Utarbeidet av Agio Forvaltning

24.11.2025



Innhold

- Generelt 1
- Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
- Fellesutgifter: 2
- Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
- Strømvavtale for andelen/seksjonen. 2
- Restanse..... 2
- Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
- Ligningsopplysninger: 3
- Forretningsfører: 3
- Eierskiftemelding:..... 4
- Viktig om forkjøpsrett: 4
- Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	P33 Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	14-0700/25
Vår ref.:	BO-2025-156-018
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	24.11.2025

Deres henvendelse vedrørende salgoppdrag med referanse «14-0700/25» på andel/seksjon nummer 18 i 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 bekrefte mottatt, og vi har gledet av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste år, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22
Org.nr.:	988117730
Seksjons-/andelsnr.:	018
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/278/018
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ivar Skaar
Styrets epost:	Sameiet_ES22@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP511169.6.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Grini, Vemund
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Avdrag	641,00
Renter	199,00
Internett	169,00
Andel felleskostnader	2 184,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	3 193,00

[Strømvatle for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 24.11.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.52.13686 - Dnb
Geldende rente:	6,65%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	30 486,51
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.04.2029
Lånets saldo:	848 697,86

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette gir mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juni og desember.

Andel av fellesgjeld pr. 24.11.2025: kr. 30 486,51

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	38 860
Andel formue pr. 31.12.2024:	12 117

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 212,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter:	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier



Din foretrukne forretningsfører



STYRETS ÅRSMELDING 2024

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgt 22

ORG NR 988 117 730

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Styrets årsmelding for 2024

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 består av 41 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 988 117 730 og ligger bydel Frogner i Oslo kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Sameiets aktivitet anses ikke å påvirke og forurense det ytre miljø. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter som skal rapporteres.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har løpende dialog via telefon, e-post og teams, det avholdes møter etter behov.

B. Generelt om styrets arbeid

Styret etterstreber å besøke sameiets portal daglig for å besvare henvendelser fra leverandører og seksjonseiere, samt håndtere innkommende fakturaer.

I løpet av 2024 fullførte styret arbeidet med å legge varmekabel i takrennen (påbegynt av forrige styre) og jobber med planlegging og gjennomføring av et vedlikeholdsprosjekt av 3 takterrasser/balkonger i 6. etasje. Dette er det eneste planlagte vedlikeholdsprosjektet for 2025, men sameiet må være forberedt på at det kan oppstå andre vedlikeholdsbehov som må håndteres.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Sameiets revisor har vært Alfa Revisjon AS

B. Eiendomsmasse

Sameiet består av 1 boligblokk. Totalt 41 leiligheter og ett kontor. I tillegg kommer vei og fellesareal i bakgård.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 94132737

Egenandelen er p.t. kr 12 000,-

Retts hjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til retts hjelp, begrenset til kr 400 000

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI**A. Forslag til disponering av resultat for 2024**

Regnskapet viser et overskudd på kr 479 888,-. Styret anbefaler at hele overskuddet overføres til et vedlikeholdsfond. Styret anser det som viktig å begynne tidlig å avsette midler til vedlikehold. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 66 143,-. Forøvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det solgt 1 seksjon i sameiet

VI. RISIKOFORHOLD**A. Finansiell risiko**

Sameiets økonomi påvirkes i stor grad av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Styret i sameiet vurderer finansiell risiko til å være svært lav.

B. Kredittisiko

Styret i sameiet vurderer kredittisikoen til å være svært lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Styret i sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Styret i sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

VII. FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utformet og avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 479 888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

156 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende



ÅRSREGNSKAP 2024

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate

Signatur 1	Signatur 2	
Signatur 3	Signatur 4	Signatur 5
Signatur 6	Signatur 7	Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

agio
FORVALTNING

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 711 638	2 229 417	1 609 477	1 795 848
Sum innkrevde felleskostnader		1 711 638	2 229 417	1 609 477	1 795 848
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	75 000	60 000	60 000	75 000
Personalkostnader	2	10 575	8 460	8 460	10 575
Vedlikehold og reparasjoner	3	227 595	296 533	287 529	482 278
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	83 148	105 311
Renhold		45 868	43 927	10 536	47 902
Energi og brensel	4	104 953	116 385	112 635	99 116
Andre driftskostnader	5	21 983	27 800	33 251	18 502
Revisjonshonorar		6 381	6 075	10 827	6 700
Forretningsførerhonorar		64 640	55 380	59 367	67 872
Konsulenthonorar		17 343	5 545	7 926	17 975
Forsikring		172 114	158 143	175 881	176 551
Kommunale avgifter	6	302 813	266 249	380 559	317 999
Kontingenter		3 100	2 900	2 900	4 340
Sum driftskostnader		1 152 660	1 147 693	1 233 019	1 430 121
DRIFTSRESULTAT		558 978	1 081 725	376 458	365 727
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	8 578	5 458	6 314	4 519
Finanskostnader	8	87 667	117 682	109 936	71 742
Netto finansposter		-79 089	-112 224	-103 622	-67 223
ÅRSRESULTAT		479 888	969 500	272 836	298 505
Overføringer					
Til annen egenkapital		479 888	969 500	0	0
SUM OVERFØRINGER		479 888	969 500	0	0

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		93 196	93 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		93 196	93 196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 654	14 130
Andre kortsiktige fordringer	10	187 051	132 580
Sum fordringer		197 705	146 710
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	527 697	283 465
Sum omløpsmidler		725 402	430 175
SUM EIENDELER		818 598	523 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-433 574	-913 462
Sum egenkapital		-433 574	-913 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 044 346	1 400 966
Sum langsiktig gjeld		1 044 346	1 400 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 310	18 957
Annen kortsiktig gjeld		17 517	16 910
Sum kortsiktig gjeld		207 826	35 867
Sum gjeld		1 252 172	1 436 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		818 598	523 371

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Ivar Skaar
Styrets leder

Cato Rachlew
Styremedlem

Josefine Lauritzen
Styremedlem

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Noter til årsregnskapet**Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 109 160
Kapitalinntekter IN betalinger	135 593
Kapitalinntekter avdrag	221 708
Kapitalinntekter renter	92 418
Forretningslokale	25 884
Leie bod	20 400
Internett	81 120
Andre inntekter	25 355
Sum Innkrevde felleskostnader	1 711 638

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	75 000
Styrehonorar	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575
Personalkostnader	10 575
Sum Personalkostnader	85 575

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	157 796
VVS	3 815
Elektro	31 394
Heiskostnader	21 966
Leie vaktmester	12 624
Sum Vedlikehold	227 595

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	104 953
Sum Energi og brensel	104 953

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	5 730
Vakthold- og alarmtjenester	4 163
HMS og internkontroll	4 250
Bankgebyrer	2 583
Andre kostnader	5 258
Sum Andre driftskostnader	21 983

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	302 813
Sum Kommunale avgifter	302 813

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	8 578
Sum Finansinntekter	8 578

Note 8 Finanskostnader

	2024
Annen rentekostnad	-57
Renter lån Dnb 1636.52.13686	87 724
Sum Finanskostnader	87 667

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Garasjer	93 196
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 196

Garasjene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke garasjenes verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	187 051
Sum Andre kortsiktige fordringer	187 051

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.72.93174	419 257
Plasseringskonto 1506.73.78072	108 440
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	527 697

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 12 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-913 462	-913 462
Årets resultat	479 888	479 888
Egenkapital 31.12.	-433 574	-433 574

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonsameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	394 308	376 010
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	479 888	969 500
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-356 620	-951 202
Årets endring i disponible midler	123 268	18 298
Disponible midler 31.12	517 576	394 308
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	725 402	430 175
Kortsiktig gjeld	207 826	35 867
Disponible midler	517 576	394 308

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	DnB
Type	Annuitet
Rentesats	6,90 %
Beregnet innfridd	2030
Lånebeløp	2 590 000
Saldo 01.01.	1 400 966
Avdrag i perioden	356 620
Saldo 31.12.:	1 044 346

Boligselskapet har IN-ordning. Pr. 31.12. er fordelingen av gjeld slik:

Enhet	Lån 1
1	42 089
2	0
3	44 376
4	0
5	37 514
6	0
7	0
8	0
9	44 376
10	37 514
11	40 962
12	0
13	37 514
14	40 962
15	38 675
16	0
17	0
18	37 514
19	40 962
20	39 836
21	37 514
22	40 962
23	0
24	42 089
25	0
26	37 532
27	40 962
28	39 853
29	37 532
30	0
31	0
32	42 089
33	44 393
34	37 532
35	0
36	39 853
37	0
38	38 675

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

39	43 215
40	0
42	
Sum	1 044 346

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapskikk i Norge. Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigerende feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigerende feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen

ALFA REVISJON

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Ivar Skaar
Styrets leder



Budsjett

2025

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22



Budsjett

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 164 618	
Andre inntekter	631 230	
Sum driftsinntekter	1 795 848	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	85 575	
Driftskostnader	1 344 546	
Sum kostnader	1 430 121	
Driftsresultat	365 727	
Finansposter		
Finansinntekter	4 519	
Finanskostnader	71 742	
Sum finansposter	-67 223	
Resultat før lån er hensyntatt	298 505	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	232 362	
Resultat etter avdrag på lån	66 143	Forvalter anbefaler å budjettere med et sunt resultat

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.



Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Ehnet	Antall	Dagens andel	Budsjett
1	1	-	-
2	8	2 080	2 184
3	5	2 144	2 251
4	6	2 210	2 321
5	8	2 272	2 388
6	8	2 335	2 452
7	1	2 386	2 516
8	5	2 452	2 585
9	1	4 918	5 164
Sum andel felleskostnader		92 430	97 892
Sum allig		1 109 140	1 164 818
Endring av felleskostnader			5%

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: **66 143**

Dersom tabell til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom tabell til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en negativ innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3125	Lene bid.	7	209	15 000		15 000
3137	Internett	41	169	83 148		83 148
3122	Lene for lokale	1	2 157	25 894	2 265	27 178
Sum						127 136

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	År	Budsjett
3150	Annen inntekt	585	200 000
3106	Årling lån	187 280	222 362
3107	Renter lån	69 666	71 742
Sum			804 104

Kommentar til endringen

Kapitalrenting/renter med vedtakene
Sed Av. medlemskapene fra bank
Sed Av. medlemskapene fra bank

Driftskostnader

	Budsjett I	Kostnad I	HØST I år	Stipulert	Føreløst	Styrets	Endelig	Kommentar
	for	for	2024	for	for	endring		
6310 Lene samarbeidsoppfølging	0 000	2 812	0	0	0			
6320 Ferieveipen, vev. amp o.l.	270 000	260 249	227 142	202 896	317 999			
6330 Elektrisk energi	160 000	79 900	79 937	84 246	98 116			
6350 Renter/utl.	50 000	7 371	34 216	45 621	47 902			
6350 Renter, utl.p. m.m.	0	0	3 736	7 660	8 022			
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	170 000	93 100	14 375	19 187	26 125	400 000		Vedlikehold av tekniske tjenester / i.e. amp
6603 Elverk	5 000	0	29 206	37 698	39 488			
6604 Utenrigg utlegg	93 000	0	0	0	0			
6605 Vaskemaskiner	30 000	15 068	21 965	28 288	30 752			
6607 Offisielltransport	2 000	0	0	0	0			
6609 Drivstoff	0	143 728	0	0	0			
6610 Lene utstyr	10 000	8 807	8 988	11 464	12 037			
6611 Malingsarbeid	0	35 750	0	0	0			
6615 Vekst- og skjøtselstjenester	0	5 029	4 162	5 549	5 827			
6700 Honorar utv.	4 432	7 375	6 361	6 361	6 700			
6704 Bokserpente	5 040	10 875	0	0	0			
6705 Honorar utv.	80 000	41 156	48 860	54 640	48 872			
6706 Honorar konsulenter	0	5 545	12 839	17 119	17 875			
6800 Kable-TV og Internett	110 000	75 222	75 222	100 296	105 311			
6840 Fritid	0	60	0	0	0			
7400 Kontingent, fastlagsbetaling	2 300	2 900	3 100	4 123	4 340			
7500 Kvalitetsoppgaver	130 000	116 120	124 222	105 629	110 911	170 501		Ref. og andre relat. oppfølging
7710 Styre- og generalforsamling	0	0	0	0	0			
7712 Skatteoppgitt	0	0	0	0	0			
7750 Eierfor- og forsikring	0	0	0	0	0			
7770 Skatteoppgaver	0	3 024	1 924	2 560	2 604			
7780 Utlendte	0	0	0	0	0			
7790 Andre kostnader	0	2 825	1 400	8 827	9 960			
Sum	1 640 772	921 688	684 768	674 229	826 621	578 581		1 344 546

Lønn, honorarer og personalkostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader						
5000 Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330 Styrehonorar	75 000	75 000	78 750	75 000	75 000	
5190 Feriepenger	0	0	0		0	
5985 Pensjon	0	0	0		0	
5930 Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410 Arbeidsgevavgift	10 575	10 575	11 104		10 575	
Sum	85 575	85 575	89 854	75 000	85 575	

Finans

Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071 Kundebytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	Dersom det er utbetalt, så gjelder det for hele året
8050 Annen renteinntekt	3 228	4 304	4 519	
Sum	3 228	4 304	4 519	
Renter og avdrag på lån			for 2025	Kommentar
Renter iht. nedbetalingsplan fra bank			71 742	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.
Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank			232 302	Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken
Sum			304 104	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	1636.52.13686
Restlån pr. 01.01.	1 133 063
Rentesats	6,90 %
Avdrag budsjetår	232 362
Rente budsjetår	71 742
Sum budsjetår	304 104

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 1636.52.13686

Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
1	0,037	42 089	222	719	941
2	0,000	0	0	0	0
3	0,039	44 376	234	758	993
4	0,000	0	0	0	0
5	0,033	37 514	198	641	839
6	0,000	0	0	0	0
7	0,000	0	0	0	0
8	0,000	0	0	0	0
9	0,039	44 376	234	758	993
10	0,033	37 514	198	641	839
11	0,036	40 962	216	700	916
12	0,000	0	0	0	0
13	0,033	37 514	198	641	839
14	0,036	40 962	216	700	916
15	0,034	38 675	204	661	865
16	0,000	0	0	0	0
17	0,000	0	0	0	0
18	0,033	37 514	198	641	839
19	0,036	40 962	216	700	916
20	0,035	39 836	210	681	891
21	0,033	37 514	198	641	839
22	0,036	40 962	216	700	916
23	0,000	0	0	0	0
24	0,037	42 089	222	719	941
25	0,000	0	0	0	0
26	0,033	37 532	198	641	839
27	0,036	40 962	216	700	916
28	0,035	39 853	210	681	891
29	0,033	37 532	198	641	839
30	0,000	0	0	0	0
31	0,000	0	0	0	0
32	0,037	42 089	222	719	941
33	0,039	44 393	234	759	993
34	0,033	37 532	198	641	839
35	0,000	0	0	0	0
36	0,035	39 853	210	681	891
37	0,078	88 717	468	1 516	1 984
38	0,034	38 675	204	661	865
39	0,038	43 215	228	739	967
40	0,000	0	0	0	0
42	0,035	39 853	210	681	891
Sum	41	1 133 063	5 978	19 364	25 342

Styrets årsberetning

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Andreas Meyer
Styremedlem	Camilla Simone Madsen
Styremedlem	Herman Vike Dybwad (fratrådte 01.08.23 på grunn av flytting)
Varamedlem	Ruth Anita Fredriksen Amalie Krohn

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Erling Skjalgssonsgate 22 SE

Sameiet består av 41 seksjoner.

Erling Skjalgssonsgate 22 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988117730, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Skjalgssonsgate 22

Gårds- og bruksnummer :

212 278

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Erling Skjalgssonsgate 22 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2023 utført av Agio Forvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor for regnskapet 2023 er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2023 ikke gjennomført ordinære styremøter. Styremedlemmene har gjort fortløpende avklaringer gjennom kommunikasjon på e-post og telefon. Alle beslutninger i styret er fattet enstemmig og er dokumentert gjennom e-post historikk.

Hovedoppgaver i årsmøteperioden

Aktivitetene i 2023 har i hovedsak vært knyttet til løpende drift og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Vær- og nedbørsforhold har skapt utfordrende forhold knyttet til snø og is på taket. Dette er blitt forsterket på grunn av defekt varmekabel i nedløpsrør.

Styret har også benyttet tid på vurdering av flere innmeldte skadesaker knyttet til hva seksjonseiere har antatt er lekkasjer. Skadene er imidlertid knyttet til innvendig fukt på grunn av utilstrekkelig utlufting. Bruk av dusj, tørking av klær og matlaging gir mye fuktighet. Dersom det ikke luftes tilstrekkelig, vil fuktigheten etter hvert gi skade i form av mugg og svartopp. Dette er seksjonseierens ansvar å følge opp og er sameiet uvedkommende. Imidlertid påfører manglende oppfølging fra beboerne styret unødvendig mye arbeid.

Planer fremover

Det er avdekket at det er behov for utbedringer på tre balkonger i 6. etasje for å redusere risiko for fremtidige vann- og lekkasjeskader. Dette vil bli utført i løpet av sommeren 2024.

Varmekabler i takrenner og nedløpsrør vil bli skiftet ut i løpet av våren 2024.

Utover disse forholdene er det ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr. 996.500,-. Ca. kr. 665.000,- av dette skyldes innbetalinger av fellesgjeld i tilknytning til etablering av IN-ordningen vedtatt på forrige årsmøte. Budsjettet årsresultat i 2024 er kr. 273.000,-. Tilgjengelig likviditet er redusert med ca. kr. 100.000,- gjennom 2023.

Styret har vurdert at det ikke var behov for økning av fellesutgiftene i 2024. Styret vil imidlertid minne om at gården er gammel, at nye vedlikeholdsoppgaver plutselig kan oppstå og disse kan utløse krav om innbetaling av ekstraordinære felleskostnader.

Oslo, 6. april 2024

Camilla Madsen /s/

Morten Andreas Meyer /s/

**Protokoll ordinært årsmøte i
Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22A
onsdag 09.04.2025 kl. 18:00**

1. Konstituering**a. Status fremmøte**

Antall seksjonseiere til stede: 3

Antall fullmakter: 0

Antall stemmer: 3

b. Godkjenning av innkalling

Seksjonseierne ble varslet om det forestående årsmøte i e-post sendt 08.03.2025.

Formell innkalling ble sendt på e-post 31.03.2025. Innkalling er skjedd i henhold til vedtektene § 7.4.

Vedtak:

Årsmøte anser innkallingen til årsmøte som godkjent.

c. Valg av referent

Vedtak:

Ivar Stenberg Skaar velges som referent.

d. Valg av møteleder

Vedtak:

Ivar Stenberg Skaar velges til møteleder.

e. Valg av protokollunderskrivere

Vedtak:

Cato Rachlew velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

f. Valg av tellekorps

Vedtak:

Møteleder har ansvar for opptelling av stemmer.

g. Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Signed by:

90E2304393DF4E1

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmøte tar styrets årsmelding til orientering.

3. Årsregnskapet og revisors beretning 2024

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Honorar opprettholdes på kr. 75 000,- for avsluttet periode og fordeles internt mellom styrets medlemmer etter styrets egen beslutning.

5. Valg av styreleder

Vedtak:

Ivar Stenberg Skaar ble gjenvalgt som styreleder.

6. Valg av styre

Cato Rachlew har valgt å trekke seg fra resten av sin periode.

Vedtak:

Josefine Lauritzen og Gjermund Bråten ble valg som styremedlem.


7. Innkomne saker

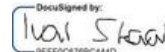
Styret har mottatt en (1) sak som ønskes behandlet på årsmøte.

Vedtak sak 1 – Endring av bruksrett på seksjonsnummer 2:

Årsmøtet godkjenner bruksendring for seksjon nummer 2, under forutsetning av at alt arbeid og alle kostnader dekkes fullt ut av seksjonseieren. Dersom det i underveis/ ettertid viser seg at endringen har vesentlig negativ innvirkning på sameiet, forbeholder sameiet seg retten til å stanse tiltaket.

Signatur:

Signed by:

90E2304393DF4E1

DocuSigned by:

9EFF90676B0C444D



Certificate Of Completion

Envelope ID: 8C2BD99B-CE5E-46D1-A482-2111A6BCC043 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: Protokoll ordinært årsmøte 2025 - ESG 22.pdf
 Source Envelope: Envelope Originator: Ivar Skaar
 Document Pages: 2 Signatures: 3 400 S Hope St Ste 25
 Certificate Pages: 5 Initials: 0 Los Angeles, 90071-2800
 AutoNav: Enabled Ivar.Skaar@cbre.com
 Envelopeld Stamping: Enabled IP Address: 185.69.116.105
 Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Record Tracking

Status: Original Holder: Ivar Skaar Location: DocuSign
 4/10/2025 12:34:45 PM Ivar.Skaar@cbre.com

Signer Events Signature Timestamp

Signer Events
 Cato Rachlew
 cato.rachlew@yahoo.no
 Security Level: Email, Account Authentication (None)
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 84.211.198.221
 Signed using mobile



Sent: 4/10/2025 12:39:21 PM
 Viewed: 4/10/2025 12:47:35 PM
 Signed: 4/10/2025 12:48:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/10/2025 12:47:35 PM
 ID: 8f2e33cb-28eb-4a62-8d1d-075b82d872bf

Ivar Skaar
 ivar.skaar@cbre.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/10/2025 12:39:20 PM
 Viewed: 4/10/2025 12:39:35 PM
 Signed: 4/10/2025 12:39:50 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 185.69.116.105

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events Signature Timestamp

Editor Delivery Events Status Timestamp

Agent Delivery Events Status Timestamp

Intermediary Delivery Events Status Timestamp

Certified Delivery Events Status Timestamp

Carbon Copy Events Status Timestamp

Witness Events Signature Timestamp

Notary Events Signature Timestamp

Envelope Summary Events Status Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 4/10/2025 12:39:22 PM
 Certified Delivered Security Checked 4/10/2025 12:39:35 PM
 Signing Complete Security Checked 4/10/2025 12:39:50 PM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	4/10/2025 12:48:25 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/27/2020 6:47:01 PM
Parties agreed to: Cato Rachlew

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE - EMEA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE - EMEA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: docusignadministrator@cbre.com

To advise CBRE - EMEA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CBRE - EMEA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE - EMEA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CBRE - EMEA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CBRE - EMEA during the course of your relationship with CBRE - EMEA.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 80 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 969 500. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

ALFA REVISJON

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 2. april 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22



ÅRSREGNSKAP 2023

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 229 417	1 442 486	1 428 155	1 609 477
Sum innkrevde felleskostnader		2 229 417	1 442 486	1 428 155	1 609 477
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	60 000	59 500	60 000	60 000
Personalkostnader	2	8 460	8 390	8 460	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	296 533	299 175	237 000	287 529
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	110 000	83 148
Renhold		43 927	42 945	50 000	10 536
Energi og brensel	4	116 385	129 258	160 000	112 635
Andre driftskostnader	5	27 800	32 900	149 040	33 251
Revisjonshonorar		6 075	9 900	6 432	10 827
Forretningsførerhonorar		55 380	52 000	56 000	59 367
Konsulenthonorar		5 545	0	0	7 926
Forsikring		158 143	157 350	2 300	175 881
Kommunale avgifter	6	266 249	225 836	270 000	380 559
Kontingenter		2 900	2 650	0	2 900
Sum driftskostnader		1 147 693	1 120 200	1 109 232	1 233 019
DRIFTSRESULTAT		1 081 725	322 286	318 923	376 458
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	5 458	7 078	15	6 314
Finanskostnader	8	117 882	112 264	134 897	109 936
Netto finansposter		-112 224	-105 185	-134 882	-103 622
ÅRSRESULTAT		969 500	217 100	184 041	272 836
Overføringer					
Til annen egenkapital		969 500	217 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		969 500	217 100	0	0

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2023

EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		93 196	93 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		93 196	93 196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		14 130	8 288
Andre kortsiktige fordringer	10	132 580	125 093
Sum fordringer		146 710	133 381
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	283 465	382 288
Sum omløpsmidler		430 175	515 670
SUM EIENDELER		523 371	608 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-913 462	-1 882 062
Sum egenkapital		-913 462	-1 882 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 400 966	2 352 168
Sum langsiktig gjeld		1 400 966	2 352 168
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 057	33 196
Annen kortsiktig gjeld		16 910	106 464
Sum kortsiktig gjeld		35 867	139 660
Sum gjeld		1 436 833	2 491 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		523 371	608 866

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Oslo, 31.12.2023
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22Morten Andreas Meyer
Styrets lederCamilla Simone Madsen
StyremedlemWictor Brage Beck Barkenæs
Styremedlem

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 0 eierskifter i regnskapsåret.

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	1 206 870
Andre inntekter	30 356
Forretningslokale	25 884
Internett	81 120
Kapitalinntekter avdrag	49 200
Kapitalinntekter IN betalinger	664 883
Kapitalinntekter renter	151 704
Leie bod	19 400
Sum Innkrevde felleskostnader	2 229 417

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	60 000
Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460
Personalkostnader	8 460
Sum Personalkostnader	68 460

Sameiet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Brannanlegg	143 738
Heiskostnader	15 068
Leie vaktmester	10 877
Malingsarbeid	33 750
Reparasjon og vedlikehold	93 100
Sum Vedlikehold	296 533

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	116 385
Sum Energi og brensel	116 385

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	-1 396
Bankgebyrer	4 586
Beboerportal	12 450
HMS og internkontroll	4 250
Leie container/søppelkjøring	2 812
Porto	69
Vakthold- og alarmtjenester	5 029
Øreavrunding	0
Sum Andre driftskostnader	27 800

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	266 249
Sum Kommunale avgifter	266 249

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	5 458
Sum Finansinntekter	5 458

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	2 015
Renter lån Dnb 1636.52.13686	115 667
Sum Finanskostnader	117 682

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Garasjer	93 196
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 196

Garasjene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke garasjenes verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	132 580
Sum Andre kortsiktige fordringer	132 580

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.72.93174	178 724
Plasseringskonto 1506.73.78072	104 741
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	283 465

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-1 882 962	-1 882 962
Årets resultat	969 500	969 500
Egenkapital 31.12.	-913 462	-913 462

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	376 010	402 754
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	969 500	217 100
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-951 202	-237 832
Opptak av lån 1636.52.13686	0	2 590 000
Innfrielse av lån 9820.73.75853	0	-2 596 013
Årets endring i disponible midler	18 298	-26 745
Disponible midler 31.12	394 308	376 010
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	430 175	515 670
Kortsiktig gjeld	35 867	139 660
Disponible midler	394 308	376 010

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB lån 1636.52.13686

Renter 31.12.23: 6,90%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2022	2 590 000
Nedbetalt tidligere	237 832
Nedbetalt i år	951 202
Lånesaldo 31.12	1 400 966

SUM LANGSIKTIG GJELD

1 400 966

Fordelingen av fellesgjelden pr. 31.12. er som følger:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	50 176
2	0
3	52 903
4	50 176
5	44 723
6	0
7	0
8	0
9	52 903
10	44 723
11	48 833
12	0
13	44 723
14	48 833
15	46 107
16	0
17	0
18	44 723
19	48 833
20	47 490
21	44 723
22	48 833
23	0
24	50 176
25	0
26	44 744
27	48 833
28	47 511
29	44 744
30	0
31	0
32	50 176
33	52 923
34	44 744

Seksjon	Andel fellesgjeld
35	0
36	47 511
37	105 765
38	46 107
39	51 519
40	0
42	47 511
Sum	1 400 966

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Gølstrendveien 47 9020 Tromsøen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigerende feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigerende feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

ALFA REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilberlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningsatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____

Morten Andreas Meyer
Styrets leder

2

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Årsregnsk...

Name	Date
Barkenæs,Wictor Brage Beck	2024-04-02

Identification

 Barkenæs,Wictor Brage Beck

Name	Date
Madsen, Camilla Simone	2024-02-21

Identification

 Madsen, Camilla Simone

Name	Date
Meyer, Morten Andreas	2024-02-21

Identification

 Meyer, Morten Andreas



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

**Protokoll fra ordinært årsmøte i
Sameiet Erling Skjalgssons gate 22
tirsdag 16. april kl. 17:00**

Sak 1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Seksjonseierne ble varslet om det forestående årsmøte i e-post sendt 30. mars i år. Formell innkalling ble sendt på e-post 6. april. Innkalling er skjedd i henhold til vedtektene § 7.4.

Vedtak:

Årsmøtet anser innkallingen til årsmøtet som godkjent.

b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter

Antall fremmøtte seksjonseiere er 7. 8 seksjonseiere er representert gjennom fullmakt. Det er derfor totalt 15 seksjonseiere representert på årsmøte.

c. Valg av møteleder

Vedtak:

Morten Andreas Meyer velges til møteleder.

d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen

Cedtak:

Camilla Madsen velges som referent og undertegner protokollen. Cato Rachlew velges til å medundertegne protokollen sammen med Madsen.

e. Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Sak 2. Styrets årsberetning

Vedtak:

Årsmøte tar styrets årsberetning til orientering.

C.R.
CM
MAM

Sak 3. Gjennomgang av årsregnskap for 2023 med revisors beretning

a) Opplysning om revisors honorar for 2023

Revisors honorar for 2023 er kr. 6.075,-.

Vedtak:

Årsmøte tar opplysningen om revisors honorar til orientering.

b) Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Vedtak:

Styrehonorar for 2023 fastsettes til kr. 75.000,- og fordeles internt mellom styrets medlemmer etter styrets egen beslutning.

c) Behandling av årsregnskap for 2023

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte og reviderte regnskapet for 2023.

d) Behandling av revisors beretning

Vedtak:

Årsmøtet tar revisors beretning til orientering.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2024

Vedtak:

Årsmøte godkjenner det fremlagte forslaget til budsjett for 2024.

Sak 5 Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt saker og forslag som ønskes behandlet på årsmøte.

Sak 6 Orienteringer fra styret

Det ble ikke gitt orienteringer fra styret utover hva som ble redegjort for i forbindelse med behandlingen av styrets beretning.

Sak 7. Valg

a) Styreleder (for ett år)

Ivar Skaar ble enstemmig valgt.

C.R.
CM
MAM

- b) Styremedlem
Cato Rachlew ble enstemmig valgt.

Vedtak:

"Årsmøte gir det nyalgte styret med Ivar Skaar og Cato Rachlew fullmakt til i løpet av årsmøteperioden å supplere styret med ytterligere ett styremedlem."

Oslo, 16. april 2024


Camilla Madsen


Cato Rachlew



MORTEN ANDREAS MEYER

C



Innkalling til ordinært årsmøte 2025

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Org.nr. 988117730

31.03.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnummer: 988117730

Dato: 09.04.2025

Sted: Digitalt via teams

Tid: kl 18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjuе dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Iht. eierseksjonsloven § 41 annet ledd, skal årsmøtet gjennomføres fysisk dersom minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk årsmøte og evt andre kommentarer rettes til sameiets styre via epost Sameiet_ES22@styremail.no og må være styret i hende innen 4. april kl 1200

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet og revisors beretning 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Revisor beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret bli i fjorårets årsmøte fastsatt til kr 75 000 for 2023.

Årsmøtet skal vedta et honorar for avsluttet styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Forslag til vedtak: Honorar opprettholdes på kr 75 000 for avsluttet periode.

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Ivar Skaar

Nåværende styreleder er på valg og stiller til gjenvalg. Det skal velges/revelges styreleder for kommende periode.

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Josefine Lauritzen
Cato Rachlew

Josefine Lauritzen er på valg og stiller til gjenvalg. Det skal velges ett styremedlem for kommende periode.

7. Innkomne saker

a) Endring av bruksrett på seksjon – Innmeldt av Tor Wilhelmsen

Det søkes om bruksendring for seksjonsnr 2 fra kontor til leilighet. Søker påpeker at enheten er identisk med andre leiligheter så det er ingen fysiske forandringer som må til.

Uttalelse fra styret: Styret stiller seg positive til endringen, - med forutsetning om at alt arbeid og alle kostnader dekkes av seksjonseier Tor W og at dersom man ser at dette likevel vil ha vesentlig påvirkning på sameiet så kan det stoppes.

Ending av bruksenhetens formål krever en reseksjonering av enheten, jfr eierseksjonslovens

§21. -Reseksjonering i andre tilfeller, andre ledd

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024
- Revisor beretning 2024

STYRETS ÅRSMELDING 2024

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgt 22

ORG NR 988 117 730

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Styrets årsmelding for 2024

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 består av 41 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 988 117 730 og ligger bydel Frogner i Oslo kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Sameiets aktivitet anses ikke å påvirke og forurense det ytre miljø. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter som skal rapporteres.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirkosmhet

Styret har løpende dialog via telefon, e-post og teams, det avholdes møter etter behov.

B. Generelt om styrets arbeid

Styret etterstreber å besøke sameiets portal daglig for å besvare henvendelser fra leverandører og seksjonseiere, samt håndtere innkommende fakturaer.

I løpet av 2024 fullførte styret arbeidet med å legge varmekabel i takrennen (påbegynt av forrige styre) og jobber med planlegging og gjennomføring av et vedlikeholdsprosjekt av 3 takterrasser/balkonger i 6. etasje. Dette er det eneste planlagte vedlikeholdsprosjektet for 2025, men sameiet må være forberedt på at det kan oppstå andre vedlikeholdsbehov som må håndteres.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Sameiets revisor har vært Alfa Revisjon AS

B. Eiendomsmasse

Sameiet består av 1 boligblokk. Totalt 41 leiligheter og ett kontor. I tillegg kommer vei og fellesareal i bakgård.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 94132737

Egenandelen er p.t. kr 12 000,-

Retts hjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til retts hjelp, begrenset til kr 400 000

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI**A. Forslag til disponering av resultat for 2024**

Regnskapet viser et overskudd på kr 479 888,-. Styret anbefaler at hele overskuddet overføres til et vedlikeholdsfond. Styret anser det som viktig å begynne tidlig å avsette midler til vedlikehold. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 66 143,-. Forøvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det solgt 1 seksjon i sameiet

VI. RISIKOFORHOLD**A. Finansiell risiko**

Sameiets økonomi påvirkes i stor grad av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Styret i sameiet vurderer finansiell risiko til å være svært lav.

B. Kredittisiko

Styret i sameiet vurderer kredittisikoen til å være svært lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Styret i sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Styret i sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

VII. FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utformet og avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

156 - Årsregnskap 2024

Signert av følgende

--	--

Signatur 1

Signatur 2

--	--	--

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

--	--	--

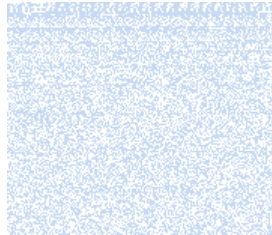
Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22



ÅRSREGNSKAP 2024

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 711 638	2 229 417	1 609 477	1 795 848
Sum innkrevde felleskostnader		1 711 638	2 229 417	1 609 477	1 795 848
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	75 000	60 000	60 000	75 000
Personalkostnader	2	10 575	8 460	8 460	10 575
Vedlikehold og reparasjoner	3	227 595	296 533	287 529	482 278
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	83 148	105 311
Renhold		45 868	43 927	10 536	47 902
Energi og brensel	4	104 953	116 385	112 635	99 116
Andre driftskostnader	5	21 983	27 800	33 251	18 502
Revisjonshonorar		6 381	6 075	10 827	6 700
Forretningsførerhonorar		64 640	55 380	59 367	67 872
Konsulenthonorar		17 343	5 545	7 926	17 975
Forsikring		172 114	158 143	175 881	176 551
Kommunale avgifter	6	302 813	266 249	380 559	317 999
Kontingenter		3 100	2 900	2 900	4 340
Sum driftskostnader		1 152 660	1 147 693	1 233 019	1 430 121
DRIFTSRESULTAT		558 978	1 081 725	376 458	365 727
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	8 578	5 458	6 314	4 519
Finanskostnader	8	87 667	117 682	109 936	71 742
Netto finansposter		-79 089	-112 224	-103 622	-67 223
ÅRSRESULTAT		479 888	969 500	272 836	298 505
Overføringer					
Til annen egenkapital		479 888	969 500	0	0
SUM OVERFØRINGER		479 888	969 500	0	0

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	9	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		93 196	93 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		93 196	93 196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 654	14 130
Andre kortsiktige fordringer	10	187 051	132 580
Sum fordringer		197 705	146 710
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	527 697	283 465
Sum omløpsmidler		725 402	430 175
SUM EIENDELER		818 598	523 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-433 574	-913 462
Sum egenkapital		-433 574	-913 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 044 346	1 400 966
Sum langsiktig gjeld		1 044 346	1 400 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 310	18 957
Annen kortsiktig gjeld		17 517	16 910
Sum kortsiktig gjeld		207 826	35 867
Sum gjeld		1 252 172	1 436 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		818 598	523 371

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Ivar Skaar
Styrets leder

Cato Rachlew
Styremedlem

Josefine Lauritzen
Styremedlem

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 109 160
Kapitalinntekter IN betalinger	135 593
Kapitalinntekter avdrag	221 708
Kapitalinntekter renter	92 418
Forretningslokale	25 884
Leie bod	20 400
Internett	81 120
Andre inntekter	25 355
Sum Innkrevde felleskostnader	1 711 638

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styreonorar	75 000
Styreonorar	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575
Personalkostnader	10 575
Sum Personalkostnader	85 575

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	157 796
VVS	3 815
Elektro	31 394
Heiskostnader	21 966
Leie vaktmester	12 624
Sum Vedlikehold	227 595

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	104 953
Sum Energi og brensel	104 953

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	5 730
Vakthold- og alarmtjenester	4 163
HMS og internkontroll	4 250
Bankgebyrer	2 583
Andre kostnader	5 258
Sum Andre driftskostnader	21 983

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	302 813
Sum Kommunale avgifter	302 813

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	8 578
Sum Finansinntekter	8 578

Note 8 Finanskostnader

	2024
Annen rentekostnad	-57
Renter lån Dnb 1636.52.13686	87 724
Sum Finanskostnader	87 667

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Garasjer	93 196
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 196

Garasjene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke garasjenes verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	187 051
Sum Andre kortsiktige fordringer	187 051

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.72.93174	419 257
Plasseringskonto 1506.73.78072	108 440
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	527 697

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 12 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-913 462	-913 462
Årets resultat	479 888	479 888
Egenkapital 31.12.	-433 574	-433 574

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	394 308	376 010
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	479 888	969 500
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-356 620	-951 202
Årets endring i disponible midler	123 268	18 298
Disponible midler 31.12	517 576	394 308
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	725 402	430 175
Kortsiktig gjeld	207 826	35 867
Disponible midler	517 576	394 308

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	DnB
Type	Annuitet
Rentesats	6,90 %
Beregnet innfridd	2030
Lånebeløp	2 590 000
Saldo 01.01.	1 400 966
Avdrag i perioden	356 620
Saldo 31.12.:	1 044 346

Boligselskapet har IN-ordning. Pr. 31.12. er fordelingen av gjeld slik:

Enhhet	Lån 1
1	42 089
2	0
3	44 376
4	0
5	37 514
6	0
7	0
8	0
9	44 376
10	37 514
11	40 962
12	0
13	37 514
14	40 962
15	38 675
16	0
17	0
18	37 514
19	40 962
20	39 836
21	37 514
22	40 962
23	0
24	42 089
25	0
26	37 532
27	40 962
28	39 853
29	37 532
30	0
31	0
32	42 089
33	44 393
34	37 532
35	0
36	39 853
37	0
38	38 675

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

39	43 215
40	0
42	
Sum	1 044 346



Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigerende feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigerende feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen



- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Ivar Skaar
Styrets leder

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Sotstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 479 888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

ALFA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 22

Vedtatt på årsmøte 28. april 2022

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å ta vare på gården, holde orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenereende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles alle beboerne gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging skal alle beboere informeres om dette gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje. Slik aktivitet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 – 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 – 18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At sluk på bad blir rengjort jevnlig.
- At avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og melder eventuelt skaden til sameiets forsikringselskap.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Parkering

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser og parkeringsplasser i bakgården må ikke benyttes uten at avtale med eierne av plassene er inngått.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellessarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Batteri skal skiftes og pulverapparatet vendes 1. desember hvert år. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
ERLING SKJALGSSONSGT. 22**

Vedtatt i årsmøte
den 28. april 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 22, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 278 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

1.3. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Ved utleie skal seksjonseier orientere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved utleie skal seksjonseier føre oversikt over hvilke nøkler som er utlevert, til hvem de er utlevert, innhente skriftlig kvittering fra den som mottar nøkkelen, og sørge for at nøklene blir tilbakelevert ved opphør av leieforholdet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringsseksjonen med tilleggsareal kan således brukes til næringsformål, herunder utleie av parkeringsplasser m.v. Næringsseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport og over fellesareal/gårdsplass.

Boligseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport til næringsseksjonens garasjeanlegg, når det er behov for service, inspeksjon, reparasjon eller utskifting av oljetank. Portåpner til næringsseksjonens kjøreport og nøkler til sikringsrom hvor oljetankens inspeksjonsluke er, utleveres til gårdens vaktmester og eventuell ny gårdeier.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjoner omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene er, iht. alminnelige interne fordelingsregler jfr. eiersl. § 29 annet ledd, alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til boligseksjonene og disses fellesareal.

Næringsseksjonen er alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til næringsseksjonen og dennes tilleggsareal.

Heftelsesform som beskrevet i eiersl. § 30. gjelder separat for hhv. boligseksjoner og næringsseksjon.

Dersom en part i strid med ovenstående påføres ansvar overfor kreditorer el., herunder pantehftelser, skal vedkommende part holdes skadesløs av den annen.

Ansvar for kostnader, herunder låneopptak, som relateres til både boligseksjoner og næringsseksjonen fordeles forholdsvis iht. partenes respektive bruk eller nytte. Etablering av eventuelle panteretter i denne forbindelse skal skje separat i de respektive parters seksjoner med de beløp som faller på den enkelte part iht. nevnte fordeling.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige forandringer som gjelder vannopplegg på kjøkken og bad skal utføres av autoriserte firmaer etter våtromsnormen. Dette gjelder også legging av fliser og montering av baderomsinnredning. Eventuell tapetserings- og malingsarbeid kan utføres av den enkelte, under forutsetning at membran ikke blir brutt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advokaten skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppfører seg på en måte som utgjør en fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjon omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene avgjør alene, iht. alminnelige stemmerettsregler, spørsmål som utelukkende angår boligseksjonene og som ikke berører næringsseksjonen.

Næringsseksjonen avgjør alene spørsmål som utelukkende angår næringsseksjonen og som ikke berører boligseksjonene.

Spørsmål som berører både boligseksjonene og næringsseksjonen avgjøres av partene i felleskap, evt. etter forhandlinger. Blir partene ikke enige innen fjorten dager etter at forhandlinger skriftlig er krevd, kan hver part kreve spørsmålet avgjort ved en sakkyndig nemnd. Nemnden skal bestå av tre bygg teknisk sakkyndige, hvorav partene oppnevner en sakkyndig hver. Disse oppnevner i felleskap det tredje medlem. Kostnaden til nemndsbehandling deles likt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen.

Boligseksjonene og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer, hvor et av styremedlemmene må bo i gården.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i
Sameiet Erling Skjalgssons gate 22
tirsdag 16. april kl. 17:00 i Fred Olsens gate 5 (3. etasje) i Oslo
eller på Teams

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling
 - b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen
 - e. Godkjenning av dagsorden
2. Gjennomgang av styrets årsberetning
3. Gjennomgang av årsregnskap for 2023 med revisors beretning
 - a. Opplysning om revisors honorar for 2023
 - b. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer
 - c. Behandling av årsregnskap for 2023
 - d. Behandling av revisors beretning
4. Gjennomgang av sameiets budsjett for 2024
5. Innkomne forslag
6. Orienteringer fra styret
7. Valg
 - a. Styreleder
 - b. To styremedlemmer
 - c. To varamedlemmer til styret
 - d. Revisor

Seksjonseier som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan gis til en annen seksjonseier eller til styret. Fullmakt som ønskes gitt til styret sendes til [Sameiet ES22@styremail.no](mailto:ES22@styremail.no) med følgende tekst:

«Jeg kan ikke være til stede under årsmøtet den xx. april 2023 og gir med dette styreleder Morten Andreas Meyer fullmakt til å møte for meg.»

Oslo, 30. mars 2024

Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22
ved styreleder

Morten Andreas Meyer

Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling

Seksjonseierne ble varslet om det forestående årsmøte i e-post sendt 30. mars i år. Formell innkalling ble sendt på e-post 6. april. Innkalling er skjedd i henhold til vedtektene § 7.4.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet anser innkallingen til årsmøtet som godkjent.

- b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter

Antall fremmøtte seksjonseiere er _____. _____ seksjonseiere er representert gjennom fullmakt. Det er derfor totalt _____ seksjonseiere representert på årsmøte.

- c. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Morten Andreas Meyer velges til møteleder.

- d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak:

Camilla Madsen velges som referent og undertegner protokollen. _____ velges til å medundertegne protokollen sammen med Madsen.

- e. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak:

Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Sak 2. Styrets årsberetningForslag til vedtak:

Årsmøte tar styrets årsberetning til orientering.

Sak 3. Gjennomgang av årsregnskap for 2023 med revisors beretning

- a) Opplysning om revisors honorar for 2023
Revisors honorar for 2023 er kr. 6.075,-.

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar opplysningen om revisors honorar til orientering.

- b) Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for 2023 fastsettes til kr. 75.000,- og fordeles internt mellom styrets medlemmer etter styrets egen beslutning.

- c) Behandling av årsregnskap for 2023

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte og reviderte regnskapet for 2023.

- d) Behandling av revisors beretning

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar revisors beretning til orientering.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2024

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner det fremlagte forslaget til budsjett for 2024.

Sak 5 Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt saker og forslag som ønskes behandlet på årsmøte.

Sak 6 Orienteringer fra styret

Det ble ikke gitt orienteringer fra styret utover hva som ble redegjort for i forbindelse med behandlingen av styrets beretning.

Sak 7. Valg

- a) Styreleder (for ett år)
Forslag: Ivar Skaar
- b) To styremedlemmer (for ett år)
Forslag: Foreligger ikke kandidater ved utsendelse av årsmøtepapirene
- c) To varamedlemmer til styret
Forslag: Foreligger ikke kandidater ved tidspunkt for utsendelse av årsmøtepapirene
- d) Valg av revisor
Alfa Revisjon AS ble enstemmig valgt.

Styrets årsberetning

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Andreas Meyer
Styremedlem	Camilla Simone Madsen
Styremedlem	Herman Vike Dybwad (fratrådte 01.08.23 på grunn av flytting)
Varamedlem	Ruth Anita Fredriksen Amalie Krohn

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Erling Skjalgssonsgate 22 SE

Sameiet består av 41 seksjoner.

Erling Skjalgssonsgate 22 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988117730, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Skjalgssonsgate 22

Gårds- og bruksnummer :

112 278

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Erling Skjalgssonsgate 22 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2023 utført av Agio Forvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor for regnskapet 2023 er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2023 ikke gjennomført ordinære styremøter. Styremedlemmene har gjort fortløpende avklaringer gjennom kommunikasjon på e-post og telefon. Alle beslutninger i styret er fattet enstemmig og er dokumentert gjennom e-post historikk.

Hovedoppgaver i årsmøteperioden

Aktivitetene i 2023 har i hovedsak vært knyttet til løpende drift og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Vær- og nedbørsforhold har skapt utfordrende forhold knyttet til snø og is på taket. Dette er blitt forsterket på grunn av defekt varmekabel i nedløpsrør.

Styret har også benyttet tid på vurdering av flere innmeldte skadesaker knyttet til hva seksjonseiere har antatt er lekkasjer. Skadene er imidlertid knyttet til innvendig fukt på grunn av utilstrekkelig utlufting. Bruk av dusj, tørking av klær og matlaging gir mye fuktighet. Dersom det ikke luftes tilstrekkelig, vil fuktigheten etter hvert gi skade i form av mugg og svartsopp. Dette er seksjonseierens ansvar å følge opp og er sameiet uvedkommende. Imidlertid påfører manglende oppfølging fra beboerne styret unødvendig mye arbeid.

Planer fremover

Det er avdekket at det er behov for utbedringer på tre balkonger i 6. etasje for å redusere risiko for fremtidige vann- og lekkasjeskader. Dette vil bli utført i løpet av sommeren 2024.

Varmekabler i takrenner og nedløpsrør vil bli skiftet ut i løpet av våren 2024.

Utover disse forholdene er det ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr. 996.500,-. Ca. kr. 665.000,- av dette skyldes innbetalinger av fellesgjeld i tilknytning til etablering av IN-ordningen vedtatt på forrige årsmøte. Budsjettert årsresultat i 2024 er kr. 273.000,-. Tilgjengelig likviditet er redusert med ca. kr. 100.000,- gjennom 2023.

Styret har vurdert at det ikke var behov for økning av fellesutgiftene i 2024. Styret vil imidlertid minne om at gården er gammel, at nye vedlikeholdsoppgaver plutselig kan oppstå og disse kan utløse krav om innbetaling av ekstraordinære felleskostnader.

Oslo, 6. april 2024

Camilla Madsen /s/

Morten Andreas Meyer /s/

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22



ÅRSREGNSKAP 2023

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 02209655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 095 368 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Resultatregnskap

	Nota	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budjett 2023	Budjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 229 417	1 442 486	1 428 155	1 609 477
Sum innkrevde felleskostnader		2 229 417	1 442 486	1 428 155	1 609 477
Driftskostnader					
Styreonorar	2	80 000	59 500	80 000	80 000
Personalkostnader	2	8 460	8 390	8 460	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	296 533	299 175	237 000	287 529
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	110 000	83 148
Renhold		43 627	42 945	50 000	10 538
Energi og brensel	4	116 385	129 258	180 000	112 635
Andre driftskostnader	5	27 800	32 900	149 040	33 251
Revisjonshonorar		6 075	9 600	6 432	10 827
Forretningsforetthonorar		55 380	52 000	56 000	59 367
Konsulentonorar		5 545	0	0	7 926
Forsikring		158 143	157 350	2 300	175 881
Kommunale avgifter	6	266 240	225 836	270 000	380 559
Kontingenter		2 900	2 650	0	2 900
Sum driftskostnader		1 147 693	1 120 206	1 109 232	1 233 019
DRIFTSRESULTAT		1 081 723	322 286	318 923	376 458
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	5 458	7 078	15	6 314
Finanskostnader	8	117 682	112 264	134 897	109 938
Netto finansposter		-112 224	-105 185	-134 882	-103 622
ÅRSRESULTAT		969 500	217 100	184 041	272 836
Overføringer					
Til annen egenkapital		969 500	217 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		969 500	217 100	0	0

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr. 31.12.2023

EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		93 196	93 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		93 196	93 196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		14 130	8 288
Andre kortsiktige fordringer	10	132 580	125 093
Sum fordringer		146 710	133 381
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	283 465	382 288
Sum omløpsmidler		430 175	515 670
SUM EIENDELER		523 371	608 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-913 462	-1 582 962
Sum egenkapital		-913 462	-1 582 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 400 966	2 352 168
Sum langsiktig gjeld		1 400 966	2 352 168
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 957	33 196
Annen kortsiktig gjeld		16 910	106 464
Sum kortsiktig gjeld		35 867	139 660
Sum gjeld		1 436 833	2 491 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		523 371	608 866

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Oslo, 31.12.2023
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22Morten Andreas Meyer
Styrets lederCamilla Simone Madsen
StyremedlemVictor Brage Beck Barkenæs
Styremedlem

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 9 eierskifter i regnskapsåret.

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	1 208 870
Andre inntekter	30 358
Foreningslokale	25 884
Internett	81 120
Kapitalinntekter avdrag	49 200
Kapitalinntekter i/n betalinger	654 883
Kapitalinntekter renter	151 704
Leie bod	19 400
Sum Innkrevde felleskostnader	2 229 417

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	60 000
Styrehonorar	60 000
Arbeidsgeværgift	8 460
Personalkostnader	8 460
Sum Personalkostnader	68 460

Sameiet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Strømnettlegg	143 738
Huskostnader	15 088
Leie vaktmester	10 877
Malingsarbeid	33 750
Reparasjon og vedlikehold	93 100
Sum Vedlikehold	296 533

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppvære for verdiforringelsen.

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	116 385
Sum Energi og brensel	116 385

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	-1 390
Bankgebyrer	4 658
Beboerportal	12 450
HMS og internkontroll	4 250
Leie containerisoppkjøring	2 812
Porto	69
Vakthold- og alarmtjenester	5 029
Øreavtunding	0
Sum Andre driftskostnader	27 800

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	266 249
Sum Kommunale avgifter	266 249

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	5 458
Sum Finansinntekter	5 458

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	2 015
Rente lån Dnb 1036.52.13080	115 667
Sum Finanskostnader	117 682

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Garasjer	93 198
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	93 198

Garasjene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om reparasjon og vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke garasjenes verdi falt under balanseført verdi.

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	132 580
Sum Andre kortsiktige fordringer	132 580

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.72.93174	178 724
Plasseringskonto 1506.73.78072	104 741
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	283 465

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-1 882 962	-1 882 962
Årets resultat	969 500	969 500
Egenkapital 31.12.	-913 462	-913 462

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	376 010	402 754
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	969 500	217 100
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-951 202	-237 832
Opptak av lån 1036.52.13080	0	2 500 000
Innfrielse av lån 9820.73.75853	0	-2 590 013
Årets endring i disponible midler	18 298	-26 745
Disponible midler 31.12	394 308	376 010
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	430 175	515 870
Kortsiktig gjeld	35 987	139 660
Disponible midler	394 308	376 010

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB lån 1636.52.13686

Renter 31.12.23: 6,90%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2022	2 590 000	
Nedbetalt tidligere	237 832	
Nedbetalt i år	961 202	
Lånesaldo 31.12		1 400 966

SUM LANGSIKTIG GJELD 1 400 966

Fordelingen av fellesgjelden pr. 31.12. er som følger:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	50 176
2	0
3	52 903
4	50 176
5	44 723
6	0
7	0
8	0
9	52 903
10	44 723
11	48 833
12	0
13	44 723
14	48 833
15	46 107
16	0
17	0
18	44 723
19	48 833
20	47 490
21	44 723
22	48 833
23	0
24	50 176
25	0
26	44 744
27	48 833
28	47 511
29	44 744
30	0
31	0
32	50 176
33	52 923
34	44 744

Seksjon	Andel fellesgjeld
35	0
36	47 511
37	105 765
38	46 107
39	51 519
40	0
42	47 511
Sum	1 400 966

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Organisasjonsnr: 988117730

Revisjonsberetning blir ettersendt straks den foreligger.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 969 500. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 misligheter eller utilsiktede feil.

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

**ALFA
REVISJON**

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 2. april 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Morten Andreas Meyer



Side 1 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 235 000	1 235 000
Kapitalinntekter	374 000	201 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	1 609 000	1 436 000
Kostnader:		
Styrehonorar	60 000	60 000
Personalkostnader	8 000	8 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	288 000	237 000
Kabel-TV/Internett	83 000	110 000
Renhold	11 000	50 000
Energi og brensel	113 000	160 000
Andre driftskostnader	33 000	13 000
Revisjonshonorar	11 000	6 000
Forretningsførerhonorar	59 000	56 000
Konsulenthonorar	8 000	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	176 000	136 000
Kommunale avgifter	381 000	270 000
Kontingenter	3 000	2 000
Sum driftskostnader	1 234 000	1 108 000
Driftsresultat	375 000	328 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	6 000	-
Finanskostnader	110 000	135 000
Resultat finansposter	-104 000	-135 000
Årsresultat	271 000	193 000
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	271 000	193 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-285 000	-
Endring i disponible midler	6 000	193 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	209 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	371 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	779 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Side 2 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

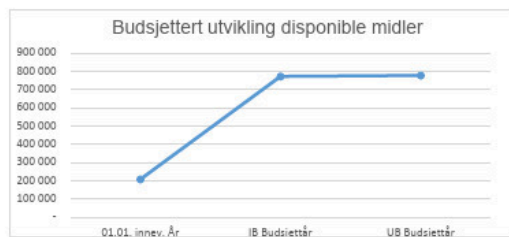
Andel felleskostnader brøk pr. seksjon pr. mnd			
Type	Antall	Forslag	Budsjett
1	1	2 157	2 157
2	8	2 080	2 080
3	5	2 144	2 144
4	6	2 210	2 210
5	8	2 272	2 272
6	6	2 335	2 335
7	1	2 396	2 396
8	5	2 462	2 462
9	1	4 918	4 918
Sum	41		
Sum andel felleskostnader		94 587	94 587
Endring felleskostnader			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.	1	94 587	1 135 044	94 587	-	1 135 044
3137	Internett	41	169	83 148	181	169	83 148
3125	Leie bod	7	200	16 800	214	200	16 800
	Sum		1 234 992				1 234 992

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne	-	-
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	264 549	-49 200
3107	Kapitalinntekter renter	109 936	-151 704
	Sum kapitalinntekter	374 485	-200 904



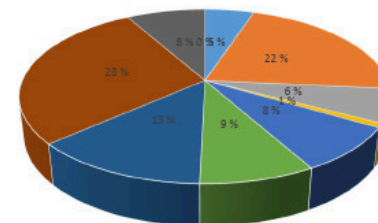
Side 3 av 8

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		60 000
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	8 480
5945 Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
Sum personalkostnader		8 460
Sum styrehonorar og personalkostnader		68 460

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Vedlikehold
- Kabel-TV/Internett
- Renhold
- Energi og brensel
- Andre driftsutgifter
- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Rentekostnad
- Avskrivninger

Side 4 av 8

Annen kostnad

	Styret har budjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		Avskrivninger*
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:		Eksisterende AM 0
6620	Vedlikeholdsplan		Nye AM 0
	Sum	0	6000 Sum avskrivninger 0

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadsposisifikkasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.01.11. Innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie containere/søppekkjøring	4 019		8 000	2 812	4 019
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	380 559		270 000	266 249	380 559
6321	Vannavledning	0		0	0	0
6325	Søppelug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	112 635		160 000	78 950	112 635
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	10 536		50 000	7 371	10 536
6361	Renhold inneareal	0		0	0	0
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og vemueltstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	133 071	0	170 000	93 100	0
6601	Heiskostnader tilhels	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	0		5 000	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		10 000	0	0
6605	Heiskostnader	21 537		35 000	15 068	21 537
6607	Driftsmaterialer	0		2 000	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Side 5 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadsposisifikkasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.01.11. Innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	205 450		0	143 738	205 450
6610	Leie vaktmester	12 302		15 000	8 607	12 302
6611	Malingarbeid	48 240		0	33 750	48 240
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0	0
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	7 188		0	5 029	7 188
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	0
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0	0
6618	HMS og Internkontroll	0		0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	0
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	10 827		6 432	7 575	10 827
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	15 544		5 040	10 875	15 544
6705	Honorar forretningsforsele	59 367		56 000	41 535	59 367
6706	Honorar konsulent	7 926		0	5 545	7 926
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0		0	0	0
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	0
6800	Kontorekvisita	0		0	0	0
6840	Avlser, tidskrifter, baker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	0		0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	83 148		110 000	75 222	83 148
6910	Webside - drift	0		0	0	0
6940	Porto	99	500	0	69	500
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	2 900		2 300	2 900	2 900
7500	Forsikringspremie	175 881		136 000	116 735	175 881
7700	Bligodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0		0	0	0
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Elendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Elendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	5 623	6 000	0	3 934	6 000
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	4 038	0	0	2 825	0
	Sum	1 300 889	6 500	1 040 772	921 889	1 164 559

Side 6 av 8

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Budsjett ...

Name	Date
Meyer, Morten Andreas	2023-12-12

Identification

 Meyer, Morten Andreas



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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 22

Vedtatt på årsmøte 28. april 2022

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å ta vare på gården, holde orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles alle beboerne gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging skal alle beboere informeres om dette gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje. Slik aktivitet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 – 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 – 18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At sluk på bad blir rengjort jevnlig.
- At avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og melder eventuelt skaden til sameiets forsikringselskap.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Parkering

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser og parkeringsplasser i bakgården må ikke benyttes uten at avtale med eierne av plassene er inngått.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellessarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Batteri skal skiftes og pulverapparatet vendes 1. desember hvert år. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
ERLING SKJALGSSONSGT. 22**

Vedtatt i årsmøte
den 13. mars 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.
(Oppdatert 1. mai 2021)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 22, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 278 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsvis eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger

kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Næringsseksjonen med tilleggsareal kan således brukes til næringsformål, herunder utleie av parkeringsplasser m.v. Næringsseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport og over fellesareal/gårdsplass.

Boligseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport til næringsseksjonens garasjeanlegg, når det er behov for service, inspeksjon, reparasjon eller utskifting av oljetank. Portåpner til næringsseksjonens kjøreport og nøkler til sikringsrom hvor oljetankens inspeksjonsluke er, utleveres til gårdens vaktmester og eventuell ny gårdeier.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjon omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene er, iht. alminnelige interne fordelingsregler jfr. eiersl. § 29 annet ledd, alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til boligseksjonene og disses fellesareal.

Næringsseksjonen er alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til næringsseksjonen og dennes tilleggsareal.

Heftelsesform som beskrevet i eiersl. § 30. gjelder separat for hhv. boligseksjoner og næringsseksjon.

Dersom en part i strid med ovenstående påføres ansvar overfor kreditorer el., herunder pantehaftelser, skal vedkommende part holdes skadesløs av den annen.

Ansvar for kostnader, herunder låneopptak, som relateres til både boligseksjoner og næringsseksjonen fordeles forholdsvis iht. partenes respektive bruk eller nytte. Etablering av eventuelle panteretter i denne forbindelse skal skje separat i de respektive parters seksjoner med de beløp som faller på den enkelte part iht. nevnte fordeling.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige forandringer som gjelder vannopplegg på kjøkken og bad skal utføres av autoriserte firmaer etter våtromsnormen. Dette gjelder også legging av fliser og montering av baderomsinnredning. Eventuell tapetserings- og malingsarbeid kan utføres av den enkelte, under forutsetning at membran ikke blir brutt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

- 5.4 Sameiet har etablert ordning med videokamera som dekker inngangspartiet i oppgang A. Overvåkingen skal kun brukes for å avdekke skadeverk og hvem som eventuelt har utført skadeverket. Overvåking skal ikke benyttes for å avklare etterlevelse av husordensregler eller andre mindre tungtveiende formål. Styret skal påse at videoovervåkingen til enhver tid følger krav og restriksjoner bestemt av Datatilsynet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjon omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene avgjør alene, iht. alminnelige stemmerettsregler, spørsmål som utelukkende angår boligseksjonene og som ikke berører næringsseksjonen.

Næringsseksjonen avgjør alene spørsmål som utelukkende angår næringsseksjonen og som ikke berører boligseksjonene.

Spørsmål som berører både boligseksjonene og næringsseksjonen avgjøres av partene i fellesskap, evt. etter forhandlinger. Blir partene ikke enige innen fjorten dager etter at forhandlinger skriftlig er krevd, kan hver part kreve spørsmålet avgjort ved en sakkyndig nemnd. Nemnden skal bestå av tre bygg teknisk sakkyndige, hvorav partene oppnevner en sakkyndig hver. Disse oppnevner i fellesskap det tredje medlem. Kostnaden til nemndsbehandling deles likt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen.

Boligseksjonene og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødige ulempe.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem, hvor et av styremedlemmene bør bo i gården.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Plan- og bygningssetaten



MOTUM AS
Kjølberggata 27A
0653 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 05.11.2020
202004741 - 5 Rolf Schyberg Andreassen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 22 Eiendom: 212/278/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET ERLING Søker: MOTUM AS
SKJALGSSONSGATE 22
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 22

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis - Løpenummer 2505, mottatt 27.10.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004741

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plantegning			1/9
Heistegninger			1/10

Saksnr: 202004741-5

Side 2 av 2

Driftstillatelse

Driftstillatelse er gitt den 23.10.2020.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0546/23
Vår referanse: 3293387/22383400
Bestilling: C3 2023-09-13 (6) 102

Dato
13.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
76552	105	8.11.2004	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSEDEL RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	278	0	37

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2004/76552/105
Uthentet 2023-09-14 10:46

Side 3 av 8

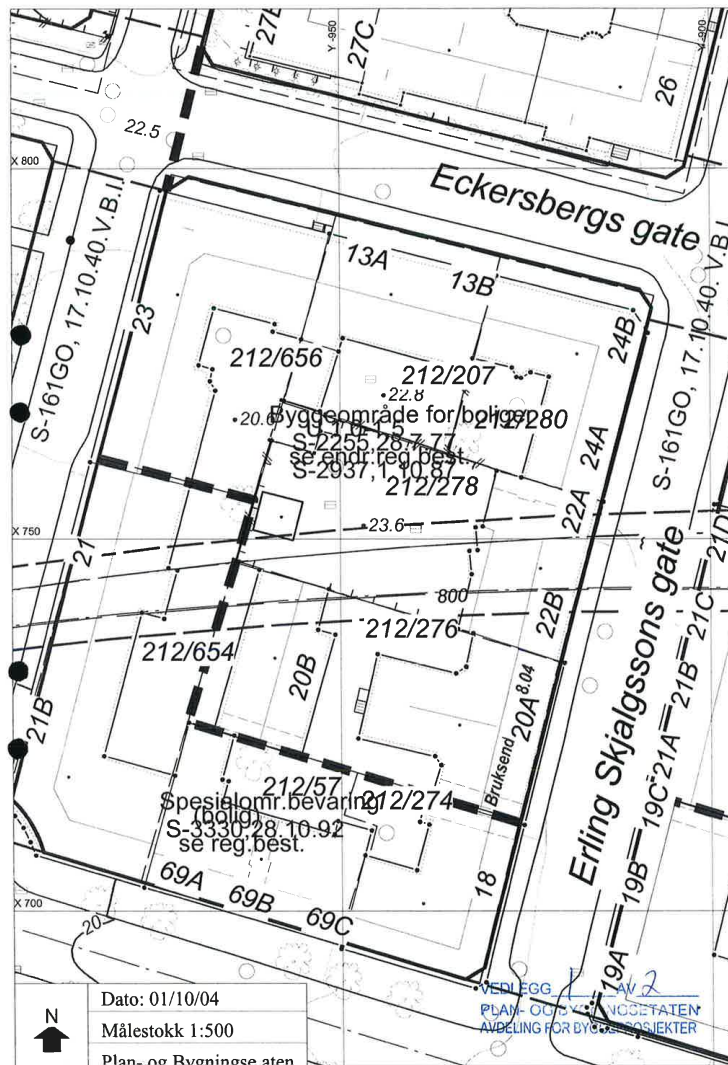
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjønlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelse, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendrom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en sameieksjon bolig
i)	<input type="checkbox"/>	det er fastsatt vedteker (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedteker (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pannehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 7/9-04	<i>Knut M. Støkke</i> Knut M. Støkke	<i>Geirstein A. Handvik</i> Geirstein A. Handvik

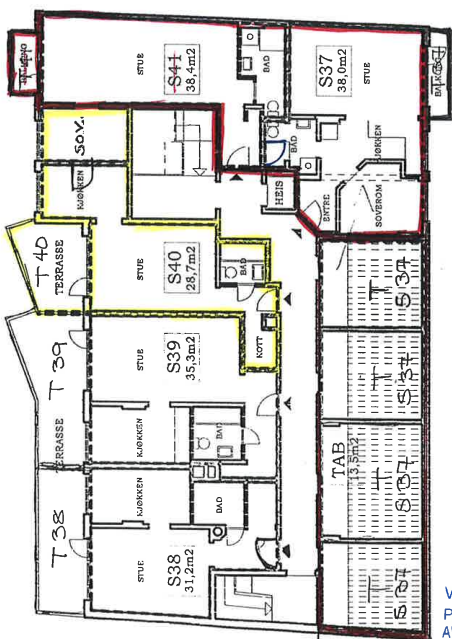
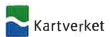


Attestert kopi av dok.nr. 2004/76552/105
Uthentet 2023-09-14 10:46

Side 4 av 8

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ¹⁾				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fr.	Snr.	
212	278		3740 og 41	Oslo kommune
Sted og dato	Stempel og underskrift			
27/10-04	Oslo			
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfyldes bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsfelleiser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 tredje ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, if § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, if § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsplanen.				
Dato	Partenes underskrift			
7/9-04	<i>Knut M. Støkke</i> Knut M. Støkke <i>Geirstein A. Handvik</i> Geirstein A. Handvik			





ERLING SKJALGSSONS GT.22
 PLAN GTE ETASJE
 NY SEKSJONERING
 MÅL 1:100
 DATO 6.11.2003

6-B

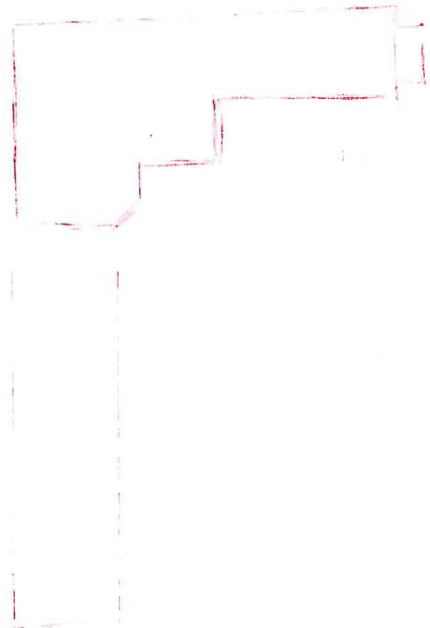
SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLTH 7/F 22 440354 M 928 59863
 Bygdey Alle 56, 0265 OSLO e-mail: hoholt@online.no

Enr. 012 bnr. 278

VEDLEGG 2 AV 2
 PLAN- OG UYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MOTTATT
 28 SEP 2004
 PLAN- OG UYGNINGSETATEN





P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0546/23
Vår referanse: 3293388/22383405
Bestilling: C3 2023-09-13 (6) 105

Dato
13.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17621	105	12.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	278	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

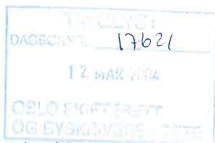
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Returneres til




Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Snr.
0301	OSLO	212	278	1

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(1/1/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Tor Wilhelmsen	1465 / 2184
 Doknr: 17621 Tinglysst: 12 03 2004 Emb: 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	1/4-hoog-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	1/4-hoog-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	1/4-hoog-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	1/4-hoog-areal ⁶⁾	
1	B	37	B	13	B	33	B	25	B	39	B	37	B	41	B	49
2				14	B	36	B	26	B	33	B	38	B	34	B	50
3	B	39	B	15	B	34	B	27	B	36	B	39	B	38	B	51
4	B	37	B	16	B	37	B	28	B	35	B	40	B	32	B	52
5	B	33	B	17	B	39	B	29	B	33	B	41	B	41	B	53
6	B	36	B	18	B	33	B	30	B	35	B	42	B	35	B	54
7	B	34	B	19	B	36	B	31	B	34	B	43				55
8	B	37	B	20	B	35	B	32	B	37	B	44				56
9	B	39	B	21	B	33	B	33	B	39	B	45				57
10	B	33	B	22	B	36	B	34	B	33	B	46				58
11	B	36	B	23	B	34	B	35	B	36	B	47				59
12	B	35	B	24	B	37	B	36	B	35	B	48				60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum telere:	1465	= nevner:	2184
-------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Det begjæres om reseksjonering av dagens samleseksjon nr.1 til 41 seksjoner for bolig.

Dato: 28.11.03
Partenes underskrift: *T. Wilhelmsen*

SignForm 05/2001

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpene sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

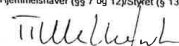
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato 28.11.04 OSLO Oslo,	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  Tor Wilhelmsen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samedrivelsen reduseres)
--	---	--



Attestert kopi av dok.nr. 2004/17621/105
Uthentet 2023-09-14 10:48

Side 5 av 22

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift <i>Se pkt. 7</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Beføring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 212	Bnr. 278
Fnr. 1,31cm42	Snr. 10/10
kommune	
Sted og dato 09.09/2024	Stempel og underskrift <i>[Signature]</i>

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettslidelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
28.11.03	<i>[Signature]</i>

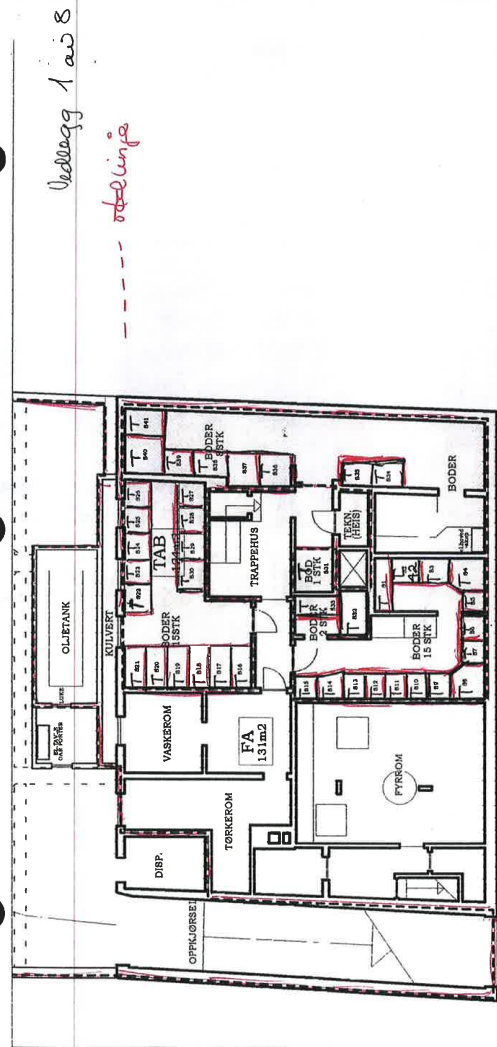
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av



Attestert kopi av dok.nr. 2004/17621/105
Uthentet 2023-09-14 10:48

Side 6 av 22



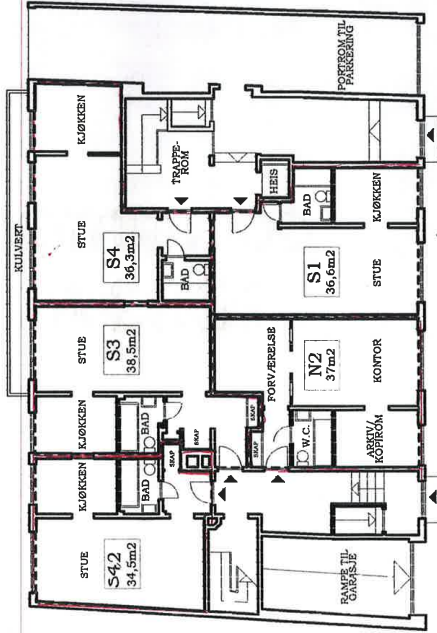
ERLING SKJALGSSONS GT.22
PLAN ELLER/PÅRERING MÅL 1:100
NY SEKSJONERING DATO 6.11.2003
TIVANG, RINGO, OLAV, HILTHE 7/8 27 5155531 015 69883
SINTELA, HANSEN, COLLE, ØSTLO 7/8 27 5155531 015 69883

VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

0-B
Enr. 212 bnr. 278
Tilleggsdel enr. 1 3 + om 42



Vedlegg 2 av 8

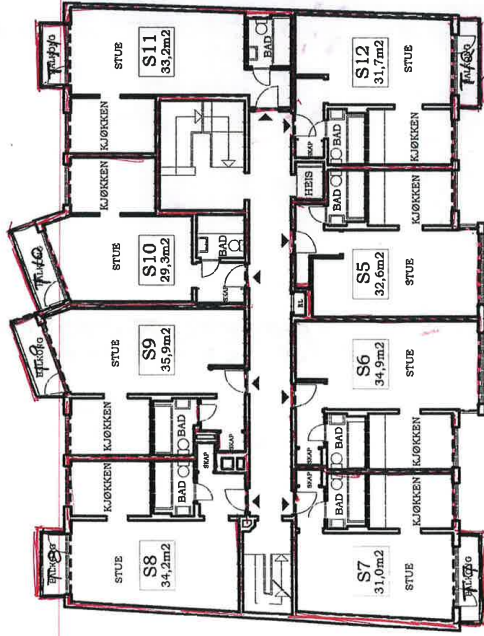


BRING SKJALGSSONS GT. 22
 PLANLISTE ETASJE **1-B**
 NY SERSØNERING MALTI:100
 DATO 6.11.2003
 SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLTH T/F 22 440354 M 928 59883
 Eygdey Alle 66, 0285 OSLO e-mail: hokholt@online.no

bnr. 212, bnr. 278

VEDLEGG 2 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 3 av 8



BERLING SKJALGSSONNS GT.22
PLAN 2DDE ETASJE MAL 1:100
NY SEKSJONERING DATO 6.11.2003
BYGGINGEN ER BYGGET AV BILHOLD
BYGGINGEN ER BYGGET AV BILHOLD

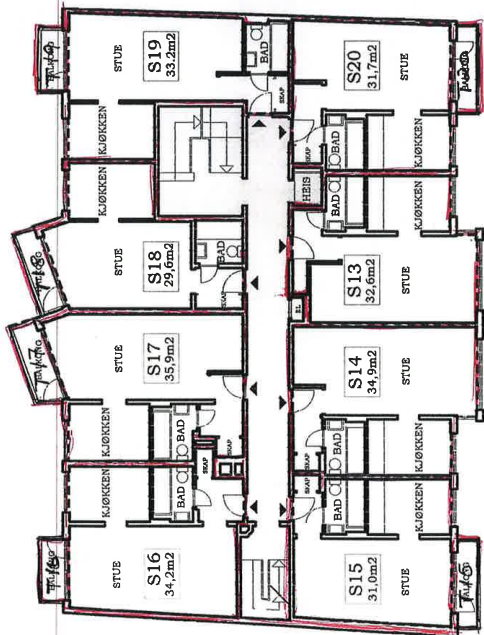
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

bnr. 212 bnr. 278

2-B



Vedlegg 4 av 8



ERLING SKJALGSSONS GT.22
 PLAN 3DJE ETASJE MÅL 1:100
 NY SERSJONERING DATO 6.11.2003
 3-B
 SV. ARK. HÅGEC OULV. HOLT
 Sjøveitvei 63, 0213 Sjøveit
 T: 928 59883
 E: PERH. ROHMSTAD@ARKING.NO

VEDLEGG 4 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ANDELING FOR BYGGEPRISJEKTER

6 nr. 212 bnr. 278



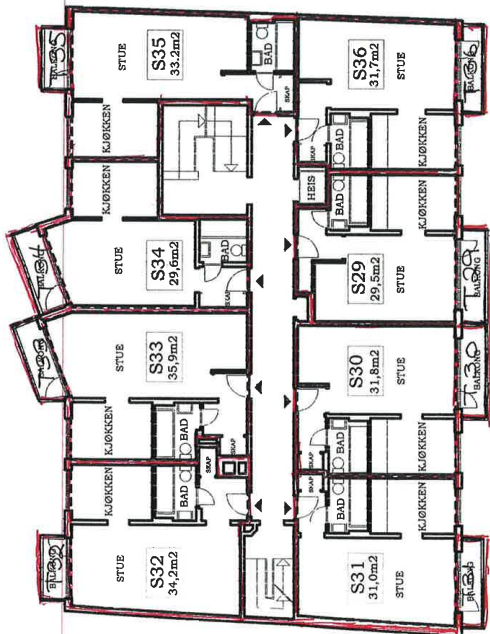
Vedlegg 5 av 8



BERLING SKJALGSSONNS GT.22
 PLAN 4DE ETASJE
 NY SENSONBRING
 MAL 1:100
 DATO 6.11.2003
 4-B
 SIV.AEK. HÅKON OLAV HOLTH T/F 22 440354 M 928 59883
 Dygdøy Allé 66, 0263 OSLO e-mail: holdth@online.no
 Enr. 212 bnr. 278

VEDLEGG 5 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
 ANDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 6 av 8

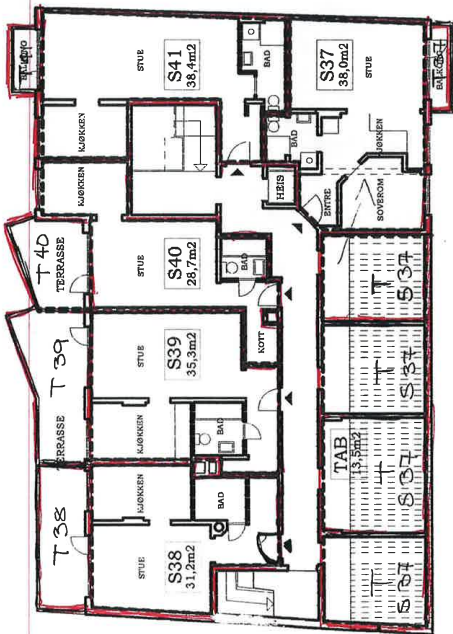


ERLING SKJALGSSONS GT.22
 PLAN 5TE ETASJE MAL 1:100
 NY SEKSJONERING DATO 6.11.2003
 5-B
 SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLT 7/8 22 +40354 M 026 59888
 SPRØY TILB. 06.12.85 03030 E-mail: hoholm@online.no

VEDLEGG 6 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

bnr. 2/2 bnr. 278

Vedlegg 7 av 8



BERLING SKJALGSSONNS GT. 22
 PLAN 6TE ETASJE MAL 1:100
 NY SENSONBRING DATO 6.11.2003
 SIV. ARK. HÅKON OLAV HOLTH T/F 22 440354 M 928 59883
 BYGGEV. ALB 86 0283 0510 e-mail: holdrett@online.no
 Gn. 012 bnr. 278

VEDLEGG 7 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

6-B



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0546/23
Vår referanse: 3285043/22311729
Bestilling: C3 2023-09-06 (7) 79

Dato
06.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
832450	200	2.8.2017	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	278	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2017/832450/200
Uthentet 2023-09-07 10:06

Side 3 av 8

5. Egenerklæring			
Undertegnede erklærer at			
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.	
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.	
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom.	
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligsesjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller	
	<input type="checkbox"/>	boligsesjonen er en frittsidlig, eller	
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtak (jfr. ESL § 28)	
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.			
6. Tegninger m.v.			
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:			
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)			
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjener og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)			
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
d) Vedtak (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)			
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)			
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ¹²⁾
Oslo 24/11-16	André Eicke	André Eicke	
Oslo 24/11-16	Ragnhild Frøyshov	Ragnhild Frøyshov	
Oslo 24/11-16	Steffan Njøten	Steffan Njøten	
Oslo 24/11-16	Tor Wilhelmsen	Tor Wilhelmsen	



Attestert kopi av dok.nr. 2017/832450/200
Uthentet 2023-09-07 10:06

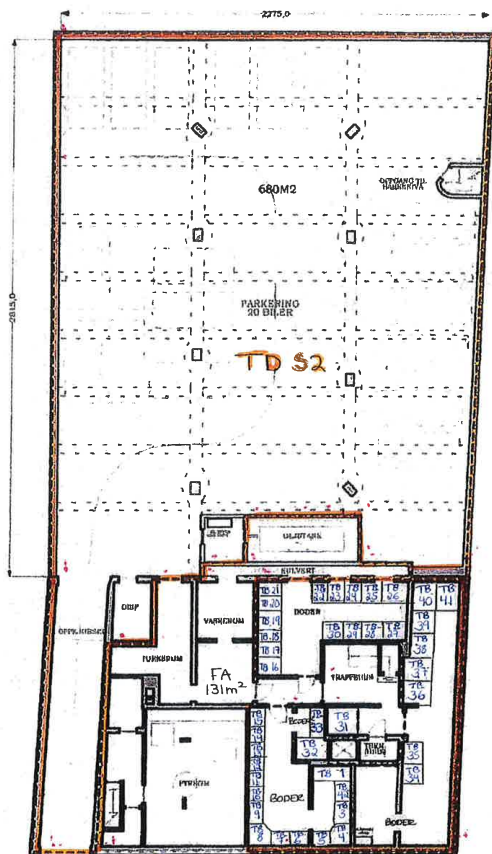
Side 4 av 8

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ²¹⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)			
eller			
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹³⁾	Navn gjenles med blokkbokst.	
Oslo 24/11-16	André Eicke	André Eicke	
Oslo 24/11-16	Ragnhild Frøyshov	Ragnhild Frøyshov	
Oslo 24/11-16	Steffan Njøten	Steffan Njøten	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt			
<input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹⁴⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer seg tillate til seksjonering / reseksjonering av gitt for:			
Gårdens:	Brakens:	Festens:	Seksjonens:
212	278		2,43
			i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel	
10.3.17		Plan- og bygningssetaten KNISK FAGAVDELING	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.			
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.			
3) Felte for ideell andel utfyller dersom det er flere hjemmelshavere.			
4) B=boligsesjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.			
5) Ved oppdeling skal det for hver sesjon fastsettes en samelebrøk i rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da samelebrøken neumer.			
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.			
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gis ikke tvangsranglag.			
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)			
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres.			
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.			
11) Styremedlemmens underskriftfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.			
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjølenpart.			



Attestert kopi av dok.nr. 2017/832450/200
Uthentet 2023-09-07 10:06

Side 7 av 8



Erling Skjalgssons gt. 22
Gnr. 212 bnr. 278

PLAN KJELLER/PARKERING
RESEKJONERING
DATO: 16.02.17

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Attestert kopi av dok.nr. 2017/832450/200
Uthentet 2023-09-07 10:06

Side 8 av 8

MOTTATT
14 FEB 2017

UNION

UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA

Postboks 6613 St Olavs plass
0129 OSLO

Att.: Marie Swift

Oslo, 13. februar 2017

Sletting av urådighet på knr 0301 gnr 212 bnr 278 snr 2

Det bekreftes at det er sendt begjæring til Kartverket om sletting av urådighet som tinglyst på denne eiendommen første gang 6.10.2004, med dagboknr 68257.

På denne bakgrunn bekreftes det også at det samtykkes til reseksjonering eller annen disponering av eiendommen, som pr dag dato fremdeles har en urådighet til fordel for UNION Norsk Næringsmegling AS, tidligere Gittnir Norsk Næringsmegling AS, org nr 983 466 176.

Med vennlig hilsen
for UNION Norsk Næringsmegling AS

Blanca Børge Ask
Siv Blanca Børge-Ask
Advokat

Rettskopi bekrefter:



UNION Gruppen

UNION Norsk Næringsmegling
UNION Elendoms kapital
UNION Corporate

UNION Management
UNION Investorservice


Bolette Brygge 1
Postboks 1715 Vikta
0121 Oslo - Norge

T: +47 23 11 69 00
F: +47 23 11 69 70
E: post@union.no

www.union.no

Erling
 Sjalgsøns gt.
 Nr. 22.
 7. m. 1878-1938.
 Våningshus
 og garasje.

ANMELDELSE.
 3 bl. tegninger

V.D. 

Duplikat seret brennepen.

1.

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus og garasje

på matr.-nr. 22 Erling Sjalgsøns gt. Færdig attestert 22/4-38

innlevert 28. oktober 1938 Attestert 27/4-38

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
 grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtvilende
 servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet,
 til avgivelse av 60 i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28. oktober 1938

Opmålingschefen
 28. OCT 1938 *S. M. M. M.*

Sendes hr. reguleringschefen
 Gaunners grenser et vist med grøn kontur på
 situasjonsplanen Bl. 1

Reguleringschefen jr. nr. Oslo 23/10-1938
 23. OCT 1938 *M. M. M.*

E. S. M.

2

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
11. 003350 11. 11. 1938

M/GL
Erling Skjalgssons gate 22.
Oppr. chef. eksp. sv. 29/10 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Erling Skjalgssons gate er regulert 15,7 m. bred med en inre byggelinje over nr. 22 i 12 m. avstand fra og parallell med reguleringslinjen mot gaten.

Den regulerte høide på fortåkantén ut for grensen mellom nr. 20 og nr. 22 er kote 22,60. Herfra stiger den med 1:34,3 til kote 24,0 ved Eckersbergs gate. Fortåstigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående kantsténhøide som ligger ca. 15 cm. lavere enn den regulert.

For strøket gjelder byplanvedtekt 174. Denne er ennå ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 31. oktober 1938.

David Joh

J.nr. 8385/1938. Matr.nr. 31 Erl. Skjalgssons gate.

Tilbakesendes bygningkontrollen i Oslo.

Kjellergulv må heves til kote + 21,45. Drenasjen må føres til pumpekum under forutsetning av at den kan legges som nedenfor anført.

På de steder hvor drensledningen ikke kan legges reglementert i forhold til kjellergulv må gulv og omfangsmure støpes vannrett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten til 30 cm. over tiliggende drenasje eller til over terreng, hvor sådan ikke kan legges.

Pumpekummen må være støpt vannrett, og der må i denne anbringes elektrisk driven pumpe med automatisk igangsetning og fast forbundet til avløp.

Det må på grunn av tostens størrelse legges 2 uttrekk.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig høyde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter hSide må tverrgående drenasje legges i

3

reglementert høyde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skille: hvor kjellergulv er høiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vannrett strøp, såfremt dette skulde vise sig nødvendig.

Der må sørges for nødvendig gårdaavløp.

Minimum vanntrykk i hovedledning for tiden ca. 5 m.

Det gjøres oppmerksom på at det under bygningen går en 12" offentlig kloakk. Denne må sikres på en av vann- og kloakkvesenet godkjent måte eller omslattes til utenfor bygning. Forslag herom må innsendes.

Det må eventuelt avgis tinglest erklæring om offentlig ledning under bygget.

Inger bunneledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes kortil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornødent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommene i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 17. november 1938.

David Joh

Ad: 22 Erl. Skjalgssons gate.
J.nr. 8385/1938. UB.

Oversendes Oslo helseråd til uttallise.

Oslo den 19. november 1938.

L. S. Skjalgsson

GE/WV.

Ad: 22 Erl. Skjalgsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserrådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76^a og 104^a anbefales ikke innvilget.

Bygningen må opfattes som et pensjonat - hybelhus hvor utleien sikkert kommer inn under hotell- herbergeloven. Kjøkkenene ansees for små hvorfor bevilling til utleis ikke kan ventes anbefalt av helserrådet."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helserråd den 30. november 1938.

Efter bemyndigelse

1878/38
1938



Bil. 5 Brandst. betyng
6 Borkst.

Ad: 22 Erl. Skjalgsgate.

J.nr. 1878/1938. CB.

Helserrådets påtegning meddeles.

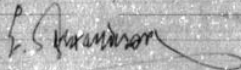
Oslo den 2. desember 1938.

1878-38 A. J. Jørgensen

1878/38

Oslo helserråd innst. H. 11-12

Oslo 2. desbr. 1938



ARVELOSLIG
 1. juli 1938

1

1. juli 1938

Dokument nr. 1

Ekspedisjons-Dokument I

angående: Værlingsbet og veier

på matr.-nr. 20 Erling Skjeltveit st. Færdig strøket 22/4-38

Interent 30. oktober 1938. Adressen 24/4-38

Oversendes hr. sponfingarkaffen til erklæring angående grunnen matr.-
 grenser og matrikkel nr. reguleringsskeden til vedlegg angående vedleggbestemmelser, påskattede
 arealer m. v. samt angivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, Nr. 1 Ø, samt samt og skatteansett
 til angivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslø den 26. oktober 1938.

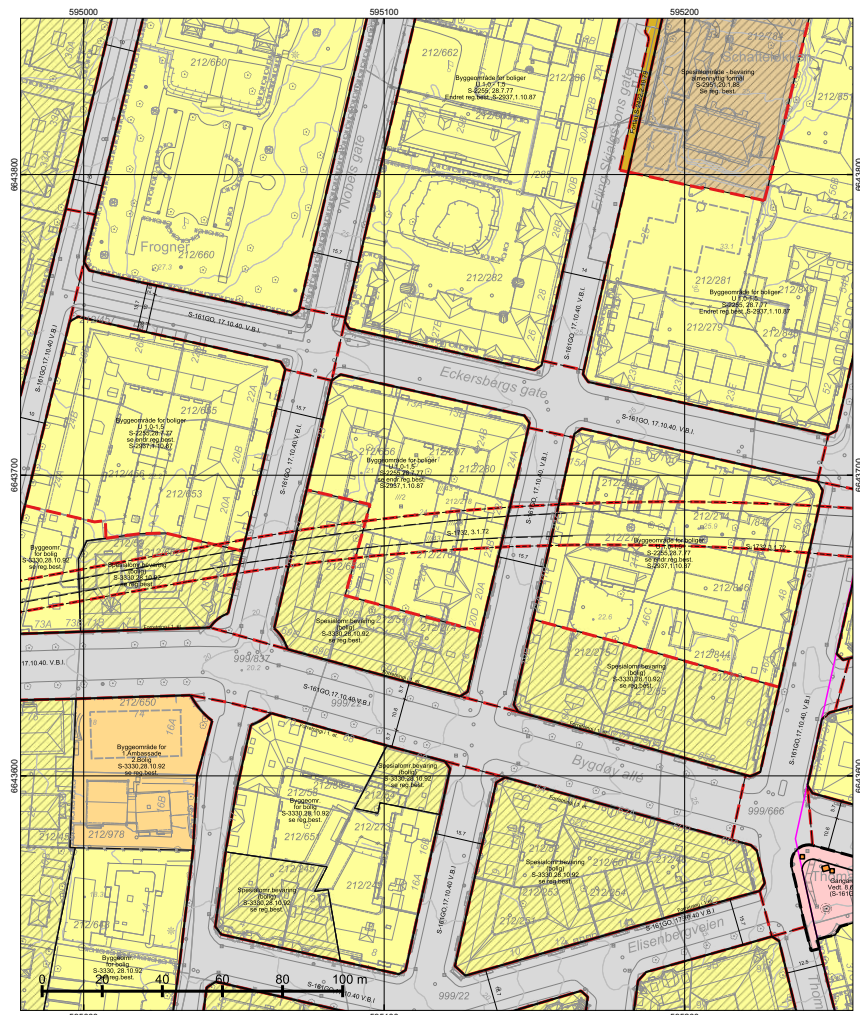
E. Munnich

Oppmålingsvesenets
 Nr. 21. OCT 1938. Sendes til reguleringsskeden
 Munnichs grenser og vist med grøn kontur på
 situasjonsplanen bl. 1

Re: 24/10-1938
 Munnich

1. juli 1938

E. Munnich



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/ offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

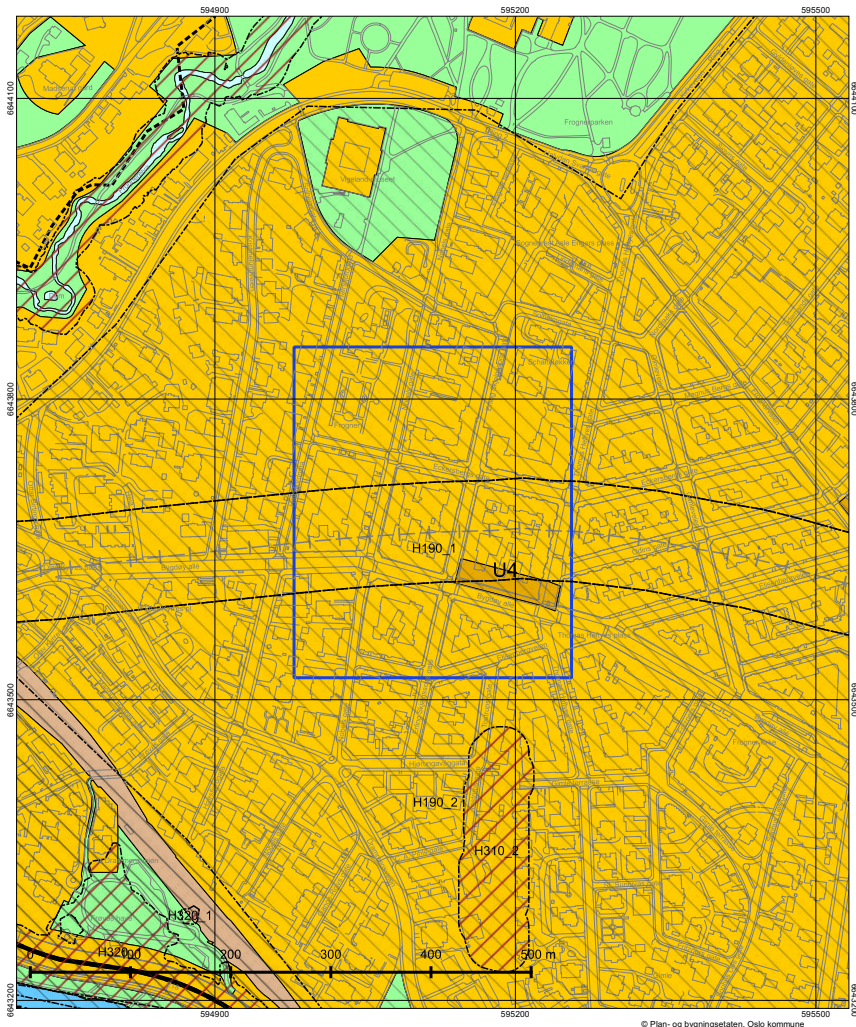
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- + Eksisterende tre som skal bevares

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart	
Dato: 20.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedokument: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt betyngelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 150026/ 86522623 Adresse: Erling Skjalgssons gate 22 Gnr/Bnr: 212/278		Deres ref.: Kommentar:	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- - - Banetrase (ikke juridisk)
- +— Fjordtrikk (ikke juridisk)
- - - Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - Bestemmelsesgrense
- ⋯ Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNf-areal, eksisterende
- LNf-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 20.11.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 150026/86522623
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

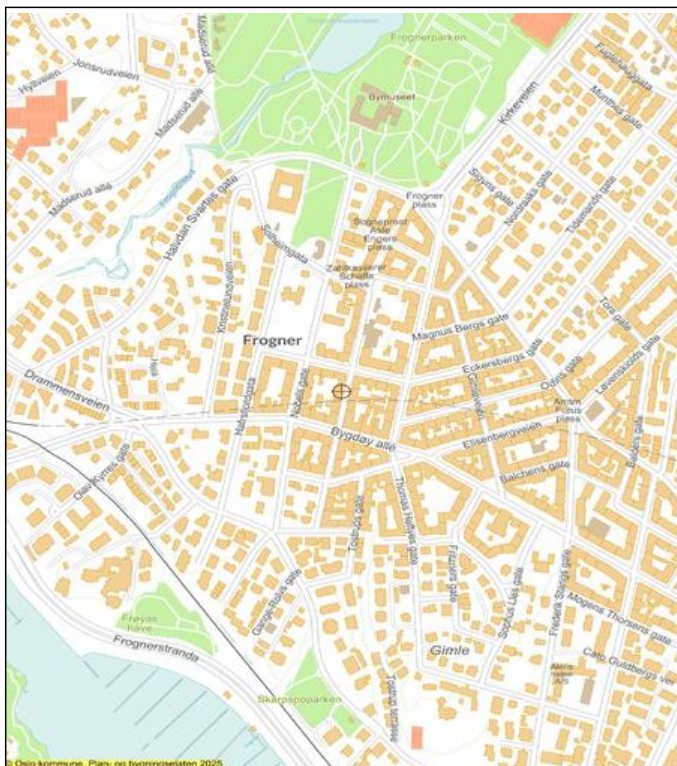
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Oversiktskart

Adr.: Erling Skjalgssons gate 22 A
Gnr bnr : 212 / 278

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 20.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i terrenget.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Erling Skjalgssons gate 22 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.11.2025





Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt for nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggress, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggress der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Filippa Myhrberg
ERLING SKJALGSSONS GATE 22A

Date: 20.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522623
8868631

Vår ref (Saknr):

Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20251120 for ERLING SKJALGSSONS GATE 22A.

GNR. 212 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1898.

Aralet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1029 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

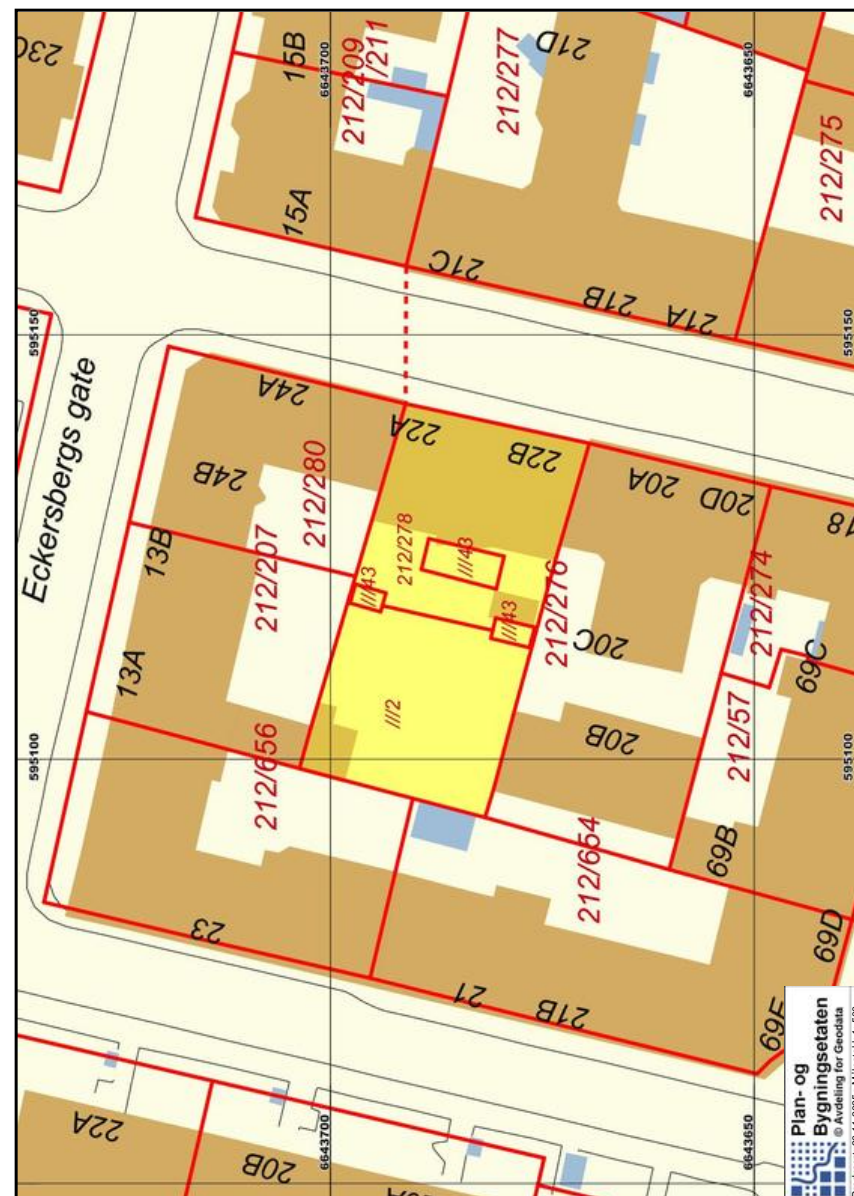
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlv gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmatrik@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produisert: 20.11.2025 Målestokk 1: 500



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

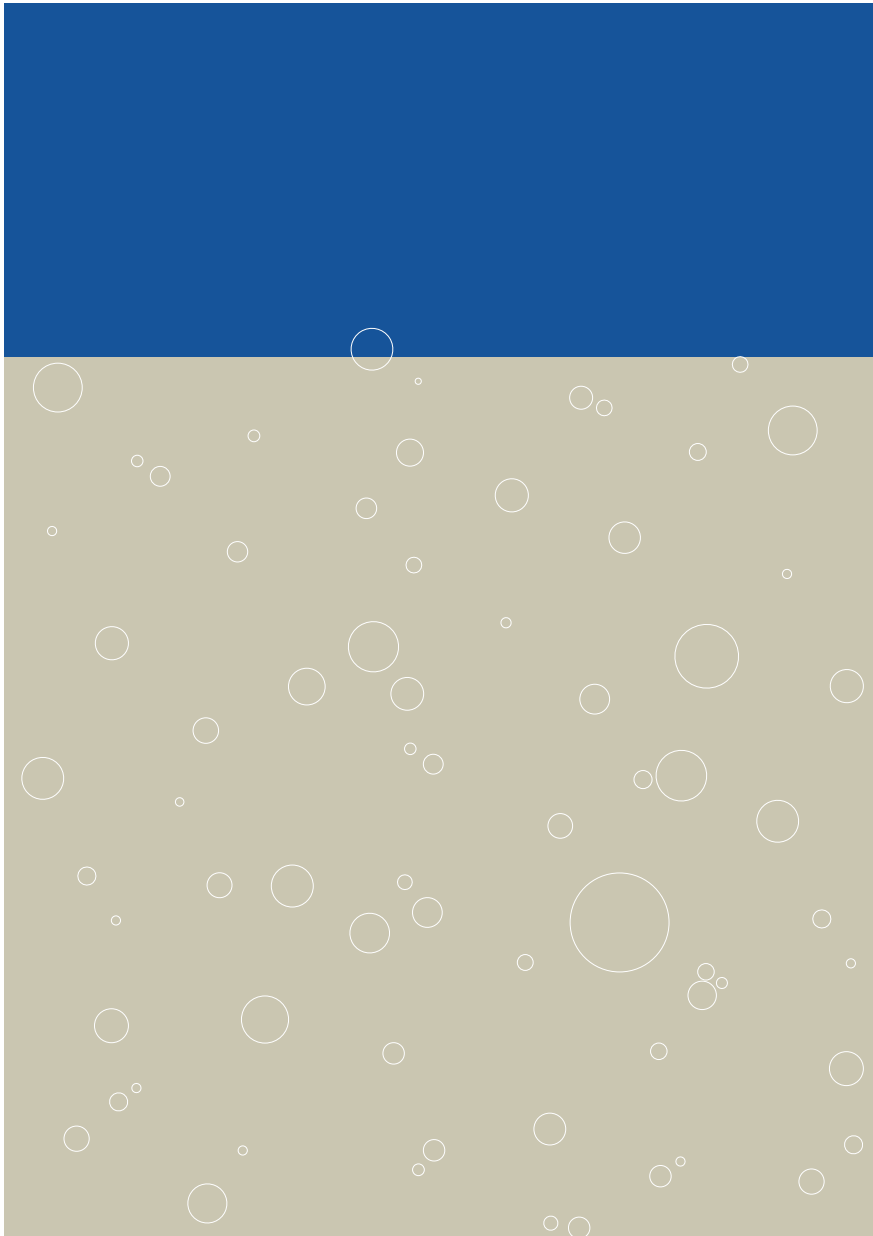


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser





Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uterealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur". Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varset igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:

Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør



Innhold

Forord	3
1. Bystyrets vedtak	5
2. Planens mål.....	6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer	7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsettes av kommunedelplan for torg og møteplasser	13
5. Planbeskrivelse	18
6. utfordringer	26
Litteraturliste	43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale	44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008

"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007

"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønli).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplasser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premis for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnede torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnede torg og møteplasser

"Overordnede torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnede torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jåmfør § 1), inngår i gaten.

4. "Overordnet forbindelse" er overordnede turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser

"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass

"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jåmfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jåmfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39-43 i planrapport fra Plan- og bygningsstaten datert desember 2007⁽¹⁾. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inn til planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet

I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jåmfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekning tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter

For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner

For torg og plasser, strøkgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet

Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og



historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukninger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring

Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusiv kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter

Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet

Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allment tilgjengelig skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon



skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktilinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legges til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder

Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utforming. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdelasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann

Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legges til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold

Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing

Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegjer eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermings tiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser

Alle overordnede møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermings tiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppen bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktivitet.

Teknisk service

Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling

Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon

Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og

skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.

R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:

- a. 200 meter i indre Oslo
- b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"

Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivareta slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng bratter enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivareta slik:

- For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng bratter enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

- For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
- For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsens § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av salinnfall på plassen eller øking av vind brynnings. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonell og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får

gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overgangar mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvider seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested

Tiltak i strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

RS.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål

Forste etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøkgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse

Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasevalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsippl plassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detalplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:

- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m² BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m² BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelser sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

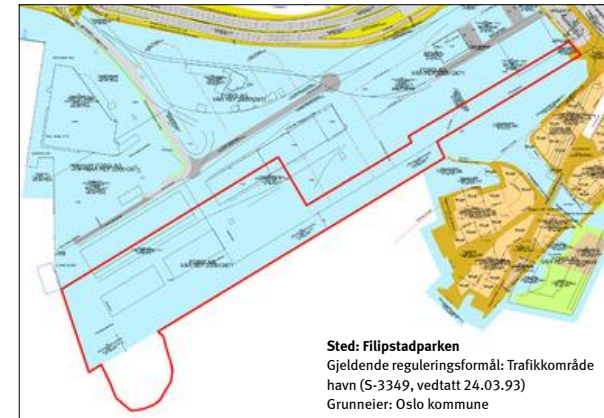
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terrengbratter enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

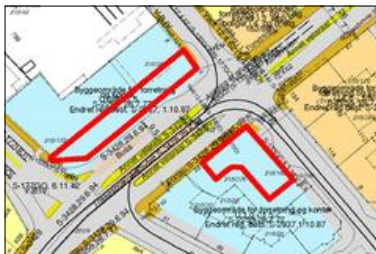


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdønes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmenntillegget formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning/kontor
 (S-2255, vedtatt 28.07.77)
 Grunneiere:
 Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker
Sted: Makrellbekken
 (Øvre Smestad vei 1 og 2A)
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-995, vedtatt 05.07.62 og
 S-3463, vedtatt 25.01.95)
 Grunneiere:
 Smestad Nye Handelshus AS,
 Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker
Sted: Sognsveien 66
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde industri/
 forretning/kontor
 (S-2559, vedtatt 05.10.81)
 Grunneiere:
 Titas Eiendom AS,
 Fram Realinvest AS



Sted: Sognsveien 72
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde industri/kontor,
 trafikkområde parkering
 (S-1375, vedtatt 24.03.93)
 Grunneiere:
 Norges Forskningsråd,
 Norges Geotekniske Institutt



Sted: Grefsenplatået
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde forretning
 (S-104GA)
 Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen station
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (midlertidige reguleringsbe-
 stemmelser, S-2864, vedtatt
 14.05.86)
 Grunneiere: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde bolig
 (S-1401, vedtatt 15.06.67)
 Grunneier:
 Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

Sted: Trosterudvillaen
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
 Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
 Grunneier: Omsorgsbygg Oslo KF

**Bydel Nordstrand**

Sted: Lambertseter torg
 Gjeldende reguleringsformål:
 Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
 Grunneiere: OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand

Sted: Bakkeløkka
 Gjeldende reguleringsformål:
 Uregulert
 Gjeldende arealbruk:
 Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
 Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensning	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum ++			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensede områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum ++			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:

1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser

Planen legger spesielt "overordnede torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnede:

- **Torg/plass**, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensning.

- **Annen overordnet møteplass**, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensede arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensede arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerelva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvis møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdseil i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdseil og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- **Strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportører for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- **Overordnet forbindelse** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnede forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- **Lokalt torg/møteplass** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnede torg og møteplasser i planen

Både overordnede og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnede og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordnede og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/ arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnede

- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnede møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a. befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnede plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk. Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensning, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser

De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som "**Eksisterende torg/ møteplass – reguleringsplan opprettholdes**". Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomte, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som "**ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes**" som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet

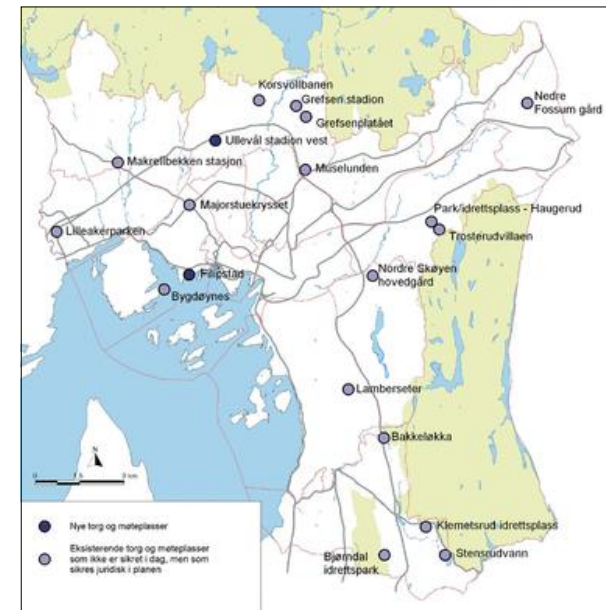
oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattet av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivarett ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsene er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.

Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.



I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende område-typer er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygnings-etatens utredningsforslag "Bolitguttvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m² BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m².

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m² BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m² og 40 000 m²) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Doblougløkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnede eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m² BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m² BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvollsdammen



Nordre Lindeberg gård



Haralokka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka



Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



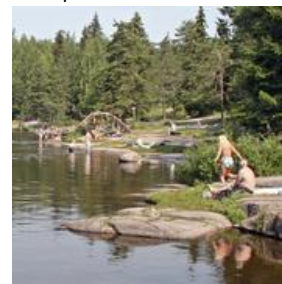
"Gladengata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Valkyrie plass, Majorstuen



Eldrepark, Manglerud



Skolegårð, Bjølsen skole



Kirkegårð, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



DEFINISJON

Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle

I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forståelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM

Arenaer for ulike møter

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.

"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

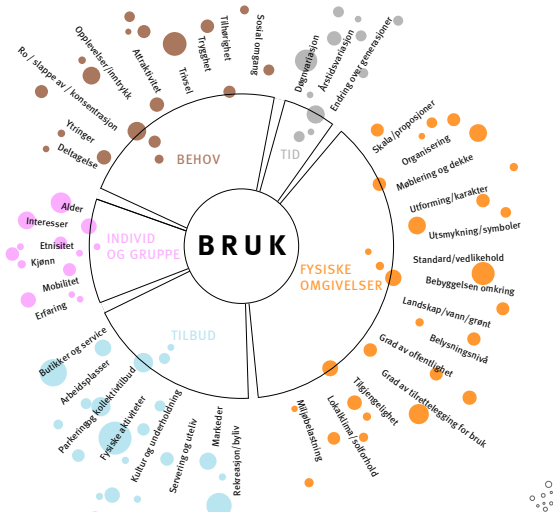
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallele verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommens kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

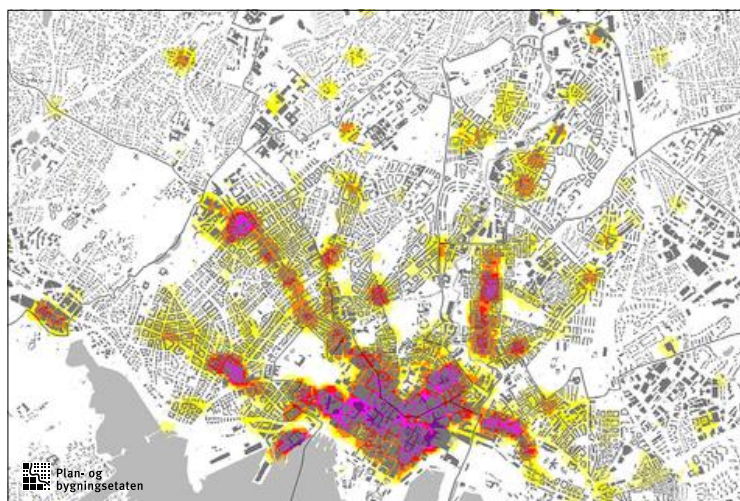


Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøkgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.



Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelens og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).



Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.



Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

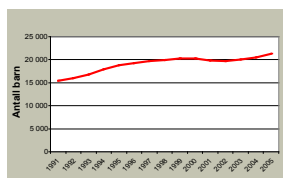
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbaniserings-tendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilleggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilsener, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolknings-sammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det

er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møtesteder som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parselhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parselhager er viktige møtesteder for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grøndalen er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdet særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trosamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parselhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke-kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parselhager er viktige møtesteder.

PLANSTRATEGI

Møtestedene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møtesteder er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parselhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilleggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møtesteder i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

BARN OG UNGE

Konkurransen mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møtestadstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles utearealer. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygde regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilleggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolens utearealer som lokale møtesteder. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjerings-tiltak, som gjerdet, trafikksikkerhetsiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nablag og bygradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stads-miljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom. Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør

fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrenset muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetrakk".



PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møtesteder skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetrakkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressursterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelegget for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre, samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iakttas og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammenlagte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iakttas og være deltagende er ivare tatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

**PLANSTRATEGI**

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

OFFENTLIG/PRIVAT**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektore og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielle vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.

**PLANSTRATEGI**

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekning og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvordan skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

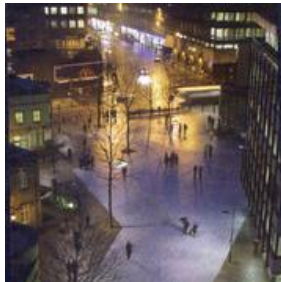
Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:

Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattetid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommens sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

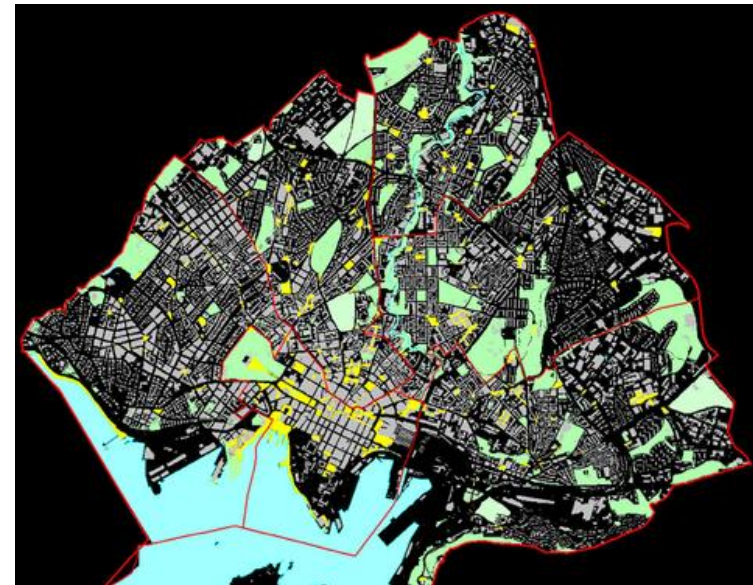
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på uterom. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommens størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommens oppholds-kvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøkgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parselhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser

Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer

Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholds-kvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettede adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.



Ubebygde arealer i byen er potensielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Brede fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggings tiltak.

Strøkgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensielle lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY

Behov for fokus på møteplasser i ytre by

Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer

I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser

Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å øke attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivt samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivt bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY

Lokale, åpne senterborg bør sikres

Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelsentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltillgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tiliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handelsentrene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tiliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentre møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentre har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by
Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forlata uterommene og bryte ned byens stedeegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nyttenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.



NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detalj-utforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



*Byøkologiske faktorer
det skal tas hensyn
til ved utvikling av
møteplasser:*

- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- arts mangfold
- skikning av vegetasjonen

Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bruk krever økt driftsnivå
Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommene attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelens uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER
Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgrepene ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet
Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingsaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggerne er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtaler.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggerne er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

- By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005
- På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997
- Bo i bysentrum.** By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005
- Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005
- Byliv og havnefront.** Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005
- Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004
- Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994
- Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl and Lars Gemzøe, København 1996
- Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005
- Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002
- Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998
- Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003
- Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004
- Stedelijke vrije tijd.** Multirecreative Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002
- Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001
- Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nabolagsområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005
- Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
 Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
 Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
 Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
 Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknnotat 83 2006, mars 2006.

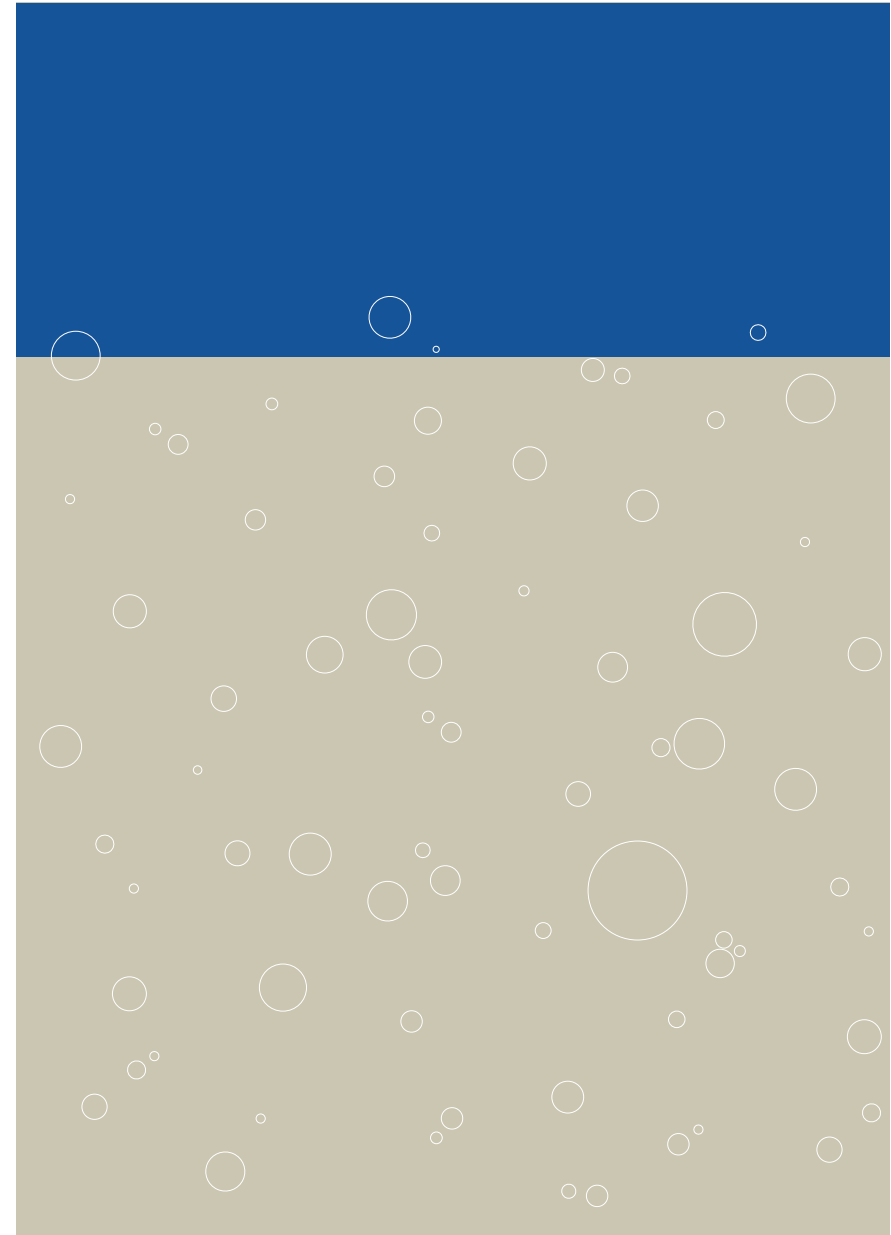
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
 Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
 Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
 Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
 Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
 Atle Røjom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
 Runar Ovesen, Friluftsetaten
 Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
 Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



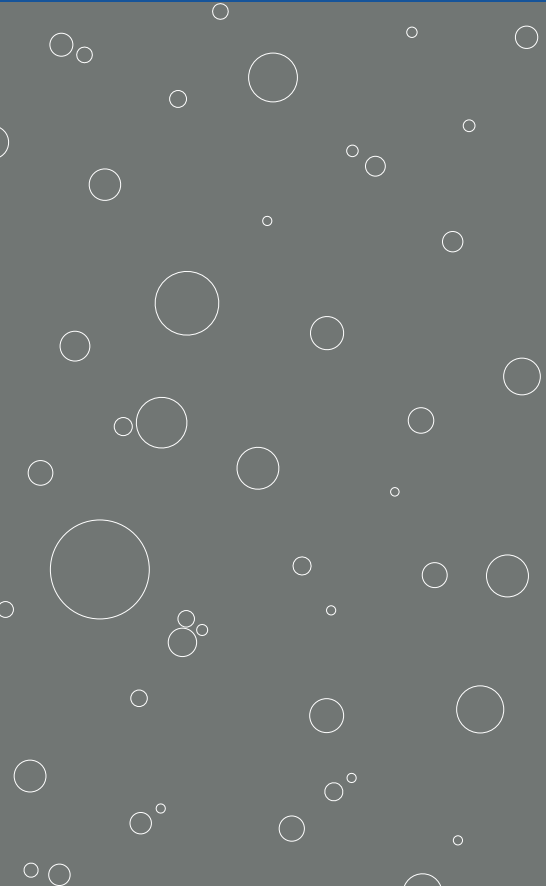
Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp **t+m**
kommunedelplan for torg og møteplasser





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtunneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt.31 og 44 til traf.omr. Jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197201384](#)


Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

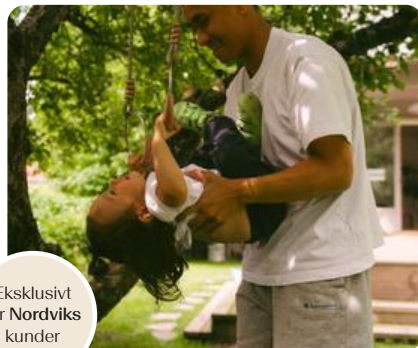
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 22A 0267 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 278, snr 18 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

