

Skippergata 20A



Velkommen til

Skippergata 20A



Salgsoppgaven produsert 2. september 2025

Kvadraturen

Klassisk og lys 2-roms hjørneleilighet. Kjøkken +overflater oppusset 2024. Varmtvann inkl. Meget sentralt. Ingen dok.avg

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 491 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 467,-
BRA-i	24 kvm
Totalt BRA	27 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skippergata 20A - Klassisk, lys og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet oppusset i 2024. Praktisk planløsning med soverom, stue/kjøkken og bad, samt gode lysforhold fra vinduene. Svært sentral beliggenhet midt i Kvadraturen med gangavstand til alle byens fasiliteter. Et perfekt førstegangskjøp!

- Oppgraderinger:
- Pusset opp kjøkken
- Helsparklet og malt overflater
- Nye rosetter og stukkatur

- Legg merke til:
- God standard
- Klassiske detaljer
- Svært god takhøyde (3m i stue)
- Plassbesparende garerobeløsning på soverom
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvann inkl.
- Fellesområdes med sittegrupper
- Ingen dokumentavgift

- Leiligheten ligger i hjertet av Oslo. Området rundt leiligheten er preget av et pulserende byliv med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturliv.

Arealer og innhold

BRA-i:	24 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	27 kvm

Beskrivelse

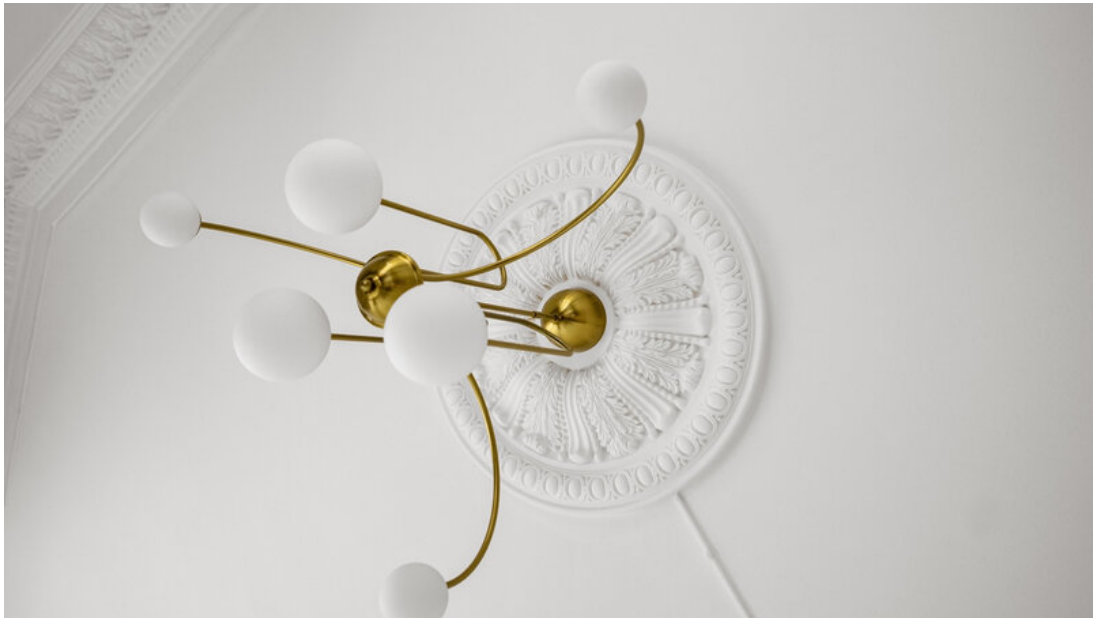
3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


1,05 m
1,80 m
0,65 m
1,90 m
Bad
Soverom
4,04 m
Stue/Kjøkken
Skap
3,33 m
Entré
Skap
1,51 m
3,35 m
1,33 m






DISH
SOAP



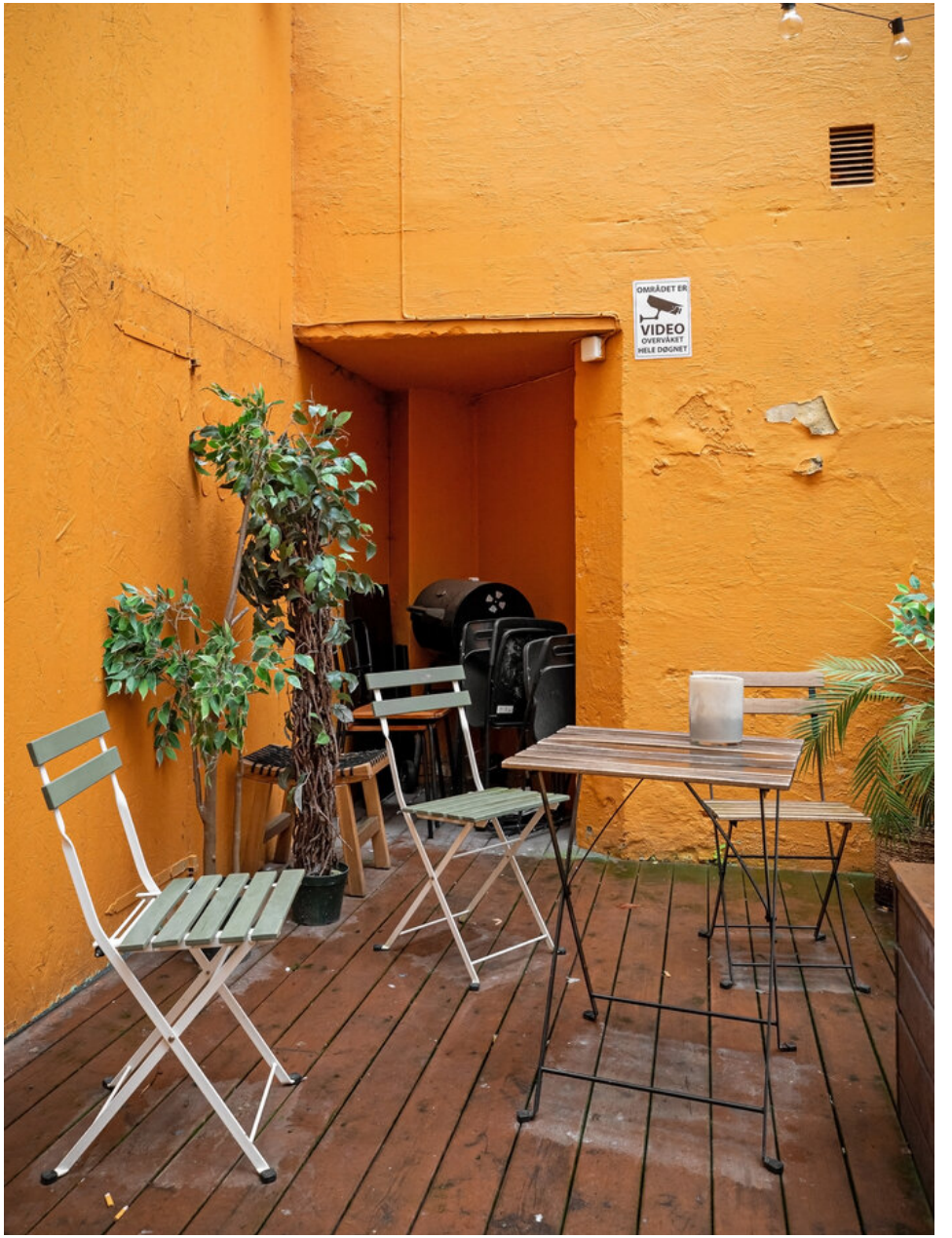











OMRÅDET ER
VIDEO
OVERVÅKET
HELE DØGNET






SALE
SALE

Informasjon

Skippergata 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0421/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skippergata 20A, 0152 OSLO
Gnr 207, bnr 275, snr 2 i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Borettslaget Skippergata 20, org.nr. 932873443

Selger
Marie Kyrdalen

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
3

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 491 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 500 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Arealer

BRA-i: 24 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Solforhold

Ifølge selger det en solfylt leilighet fra morgen til kveld grunnet store vinduer og leiligheten høyde. Den oppleves lys og luftig gjennom hele dagen.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Det disponeres en kjellerbod på ca. 3 kvm.

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av eldre dato.
Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svellinger i underkant av dørblad mot badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 43 mm i stue/kjøkken og til ca. 38 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet. TG: 3. Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på kjøkkenet og badet. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert under kjøkkenkum og ved siden av klosett på badet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte med ventil på badet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom felles kanal.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter.
Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.
TG: 2.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert over entrédøren.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler.
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 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.
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.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Opplegg for vaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier pusset opp med ny benkeplate, fronter og vask/kran i 2024. Det foreligger dokumentasjon.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverom. Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i soverom og entré. TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er av ukjent/eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte hakk/sprekker i flis. Målinger viser svakt fall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er registrert flisfuger med sprekkdannelser i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dør i herdet glass, servant og klosett. Nytt toalett i 2025, det foreligger dokumentasjon. TG: 1.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøpen. Selger opplyser at varmekabler ikke funker, det er ikke undersøkt og forsøkt utbedret.

Hulltaking – Bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

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

Parkering

Etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nytt toalett satt inn vår 2025 av rørlegger. Kvittering foreligger.

2024:
- Nye kjøkkenfronter, ny benkeplate, kum og kjøkkenarmatur.
- Helsparklet og malt vegg- og himlingsoverflater.
- Satt opp ny stukkatur og rosetter i stue/kjøkken og soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokken ble omgjort til borettslag og ble omseksjonert av forrige eier. Det foreligger ferdigattest på arbeidet som ble utført. Jeg har ikke videre innsikt i hvilke byggteksniske endringer som ble gjort av forrige eier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vært noe svertsopp i dusjsone. Det er sprekk i flis på gulv på bad. Se tilstandsrapport.

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

Beskriv: Varmekabler bad fungerer ikke. Feil ikke forsøkt utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ja, det har vært rotter i kjelleren. Leiligheter ikke berørt. Utbedrende tiltak er iverksatt av styret.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave da nåværende eier kjøpte boligen. Det står nevnt i tilstandsrapporten at leiligheten er på 25 kvm2. Befaringsdato 23.5.2024. Selger har kopi av salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret planlegger utskifting av vinduer. Prosjektet er ikke startet, og eier har ikke innsikt i planlagt oppstart av prosjektet pr. idag.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.
Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap i gang og soverom
- Tv og panelovn
- Taklampe i stue og soverom
- Gardiner

Overnevnte kan kjøpes etter avtale.

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

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.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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.

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i baderomsgulv.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser 3 642 kWh hittil i 2025.
Om vinteren opplever selger gjennomsnittlig kr. 1 000 per måned for strøm, om sommeren ca kr. 100-200 per måned.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 467,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, internett/bredbånd/TV, fellesvaskeri, normal drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, m.m.

Det er planlagt økning felleskostnader på ca 14 % fra 01.01.26 på bakgrunn av økte driftutgifter samt kommunale kostnader har økt. Fra januar 2026 vil felleskostnadene dermed økes fra kr. 2 467,- til ca. kr. 2 812,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 2 467,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi er forsøkt rekvirert, men ikke mottatt.

TV/Internett/Bredbånd

HomeNet (blir GlobalConnect), levert av Broadnet.

Borettslaget

Om borettslaget

Eiendommen Skippergata 20 (gnr. 207 bnr. 275 i Oslo kommune) er oppdelt i 3 seksjoner

Eierseksjonssameiet Skippergata 20 A og B, henholdsvis 2 næringsseksjon i loft- og kjelleretasjen og 1 samleseksjon bolig i 1. etasje – deler av loftsetasje. Eiendommen skal reseksjoneres slik at seksjon 3 inngår i samleseksjon bolig (seksjon 2). Borettslaget er eier av samleseksjonen bolig.

Borettslaget har to oppganger, beliggende i henholdsvis Skippergata 20 A og 20 B.

Borettslaget deler bakgård med eiendommene Skippergata 18 og Prinsens gate 4. Se vedtekter for rettigheter på borettslagets eiendom.

Felles bakgård.

Borettslaget har felles Facebook-gruppe.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling januar 2025:
Vindusutskiftning:
1. Borettslaget gjennomfører en tilstandsvurdering av vinduene i samtlige seksjoner.
2. Styret får mandat til å innhente tilbud på utskifting av vinduer, med fokus på energieffektive og støydempende løsninger.
3. Styret undersøker muligheten for støtte fra Oslo kommune til vindusutskifting.
4. En konkret plan for utskifting av vinduene utarbeides og presenteres for generalforsamlingen.
Dette tiltaket vil ikke bare sikre at borettslaget oppfyller sin vedlikeholdsplikt, men også gi beboerne bedre inneklima, redusert strømforbruk og mindre støy fra gaten.

I følge styreleder per 02.09.25 er ikke pris for prosjektet og plan for gjennomførelse

klart p.t. Styret venter noe støtte fra Enova. Trolig blir prosjektet igangsatt i løpet av 2026. Beboerne vil bli informert så fort planen og kostnadsfordeling er klar. I forbindelse med prosjektet vil det bli låneopptak som skal fordeles på andelseierne. Trolig med mulighet for IN-ordning, hvor andelseierne får mulighet til å innfri andel av lån eller betale ned månedlig via felleskostnader.

Nytt låsesystem.
Styret er gitt mandat til å undersøke og inngå avtale om nytt låsesystem til bakgård. I følge styreleder per 02.09.25 er det planlagt "Unloc"-løsning med digital nøkkel, samt ny inngangsdør og portdør. Prosjektet skal deles med nabogården, Prinsensgate. Kostnad er på ca. 100 000,-. Det er planlagt å finansiere prosjektet med oppsparte midler.

Er det planlagt andre større arbeid som medfører økning i felleskostnader eller låneopptak?
Nei, ikke av store ting. Kun vinduer som er vedtatt.
Årsmøte september, skal sende ut innkalling i disse dager og avholde møtet ila september. Venter på revisjon fra regnskap og sender ut innkalling etter det.

Bedre informasjonsflyt fra borettslaget:
Styret utarbeider en oversikt med relevant informasjon om borettslaget og publiserer dette på Agio sine nettsider.

Gjennomgang og forbedring av vaktmestertjenester:
Styret gjennomgår vaktmestertjenesten og vurderer om kontrakten bør revideres for å inkludere flere oppgaver. Styret innhenter eventuelt tilbud fra alternative leverandører dersom dagens løsning ikke dekker borettslagets behov.

Strengere regler rundt utleie (Airbnb, osv.):
Årsmøtet beslutter å sette grensen for korttidsutleie til 60 døgn årlig. Dette samsvarer med handlingsrommet gitt av eierseksjonsloven § 24.

Fellesvaskeri:
Fikse tørketrommel i fellesvaskeri / bestille ny.
Nytt låsesystem på fellesvaskeri.

Per nå er det ingen fellesgjeld, men mulige utskiftninger av vinduer (for bedre ventilasjon og mindre støy i leilighetene) og bedre låsesystem (for økt trygghet, som også innebærer å skifte ytterdører) kan føre til økning av felleskostnader/fellesgjeld. Plan for når dette skal skje er foreløpig ikke klart. Styret jobber med saken.

Det er planlagt generalforsamling i september 2025. Per 02.09.25 er ikke innkalling til møtet klar.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at

boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen fellesgjeld p.t.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 242 893,-. Budsjett er forsøkt rekvirert men ikke mottatt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler og vedtekter pkt 7 for informasjon rundt vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Ifølge vedtekter pkt 3.3.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94303719

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 232 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst

Adkomst fra gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Kvadraturen i sentrum av Oslo. 5 minutters gange til Norges knutepunkt Oslo sentralbanestasjon. Området har fått et kraftig løft på bakgrunn av utviklingen i Bjørvika samt nye kjøreruter for biltrafikk og tilrettelegging for sykkelister. Gatemiljøet rett utenfor har fått et nytt kjøremønster og flere p-plasser er fjernet slik at det skal være mindre trafikk og lettere for syklende og gående å ferdes i området. Veien er også enveiskjørt. Alle servicefasiliteter i gangavstand fra eiendommen samt bademuligheter på Sørengstranda.

Med denne adressen bor du i nærheten av Karl Johans gate, Barcode, Oslo Sentralstasjon, Sørenga, Aker Brygge, Nasjonalteateret og Operaen. Karl Johans gate er Oslos mest kjente handlegate, hvor du kan bruke flere timer på å shoppe eller spise et godt måltid. Ellers ligger de populære handlesenterne som Oslo City og Steen & Strøm i kort gangavstand.

Området rundt leiligheten er, og har vært, i sterk utvikling med den nye Fjordbyen i Bjørvika. Her vokser Oslos historiske sentrum sammen med den nye bydelen, med stadig flere gater som rustes opp. Barcode er en del av Bjørvika, og et spennende område under utvikling. Det er i ferd med å bli byens nye kultursentrum med Operaen, samt det nye Munch-museet og Deichmanske bibliotek som er under bygging. To minutters gange fra leiligheten kan du leie kajakk, eller stupe rett i fjorden for et forfriskende morgenbad. Det er også kort vei til det populære sjøbadet på Sørenga. Er du glad i trening, så finner du flere treningssentre i nærheten.

Hvis du er glad i å gå tur kan du begi deg ut langs Havnepromenaden, med ni kilometer uavbrutt gang- og sykkelvei. Den binder byen sammen fra øst til vest, fra Sydhavna ved Sørenga til Frognerkilen ved Bygdøy. En tur langs Oslos nye havnepromenade byr på både sightseeing, historie, kunst, arkitektur og opplevelser. Langs hele strekningen er det satt opp store oransje "fyrtårn" som er synlige på langt hold og viser vei gjennom løypa. Det ene stoppet heter Vippetangen, hvor du finner street food-markedet "Vippa".

Med nærhet til Bjørvika, Operaen og det som planlegges av fremtidige kulturtilbud er Skippergata 21 et attraktivt sted å bo, "midt i smørøyet" av Oslo.

Av offentlig kommunikasjon byr området på trikk, buss, t-bane og tog. Norges hovedknutepunkt for kollektiv transport ligger på Oslo S, som er kun noen få minutters gange fra leiligheten.

Bebyggelse

Området består av blant annet boligbebyggelse, butikker og næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, bruksendring og oppdeling av leiligheter, datert 14.08.2009.

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 foreligger ekspedisjonsdokument for lagerrom, datert 22.09.1952.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for klosettanlegg, datert 30.04.1915.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Dør mellom entré og kjøkken er fjernet. Det bemberkes at det ikke er etablert inngangsdør til leilighet i byggemeldt tegning.
Bad er i dag plassert mellom stue og soverom. Bad er byggemeldt ved entré med inngang fra soverom. Bruksendringen er ikke omsøkt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring. Byggeområde for bolig, forretning og kontor.
Reguleringsbestemmelse:
S-2413: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm
KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Skippergata 20. Saken gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av loftsetasjen, oppføring av seks takarker mot gate og to takvinduer mot bakgård. Igangsettingstillatelse gitt juni 2025. Saksnummer 202217617.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217617

Det foreligger pågående byggesak i Prinsens gate 1 C. Saken gjelder oppgradering av kontorlokaler. Status: Mottatt søknad. Saksnummer 202554929.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554929

Det foreligger pågående byggesak i Skippergata 17 D. Saken gjelder bruksendring fra kontor til treningslokale. Status: Mottatt søknad. Saksnummer 202551437.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551437

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Jernbanetorget 1. Nye Oslo S - ny stasjon. Bane NOR Eiendom AS foreslår å omregulere Oslo S, Christian Frederiks plass, Øvre trafikktorg og Trelastgatas forlengelse. Utarbeidelse av planforslag. Saksnr. 201510215.
Forslagsstillers planbeskrivelse til offentlig ettersyn:
Hensikten er å utvikle Oslo S så stasjonen får bedre kapasitet og blir mer attraktiv for byen og de reisende, og med et høyhus som markerer Oslo S som orienteringspunkt i byen og porten for reiser til Oslo. Samtidig forberedes stasjonen for fremtidig utvidet jernbanekapasitet med ny tunnel under Oslo.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40). Hensikten med Hav Eiendoms planforslag er å regulere to kontorbygg med en park i midten. Parken foreslås regulert til felles formål (f_A40 i plankartet), som legger opp til privat eierskap i fremtiden. Saken er til behandling. Saksnr. 202205032.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205032

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

932873443/7:
25.08.2025 - Dokumentnr: 990224 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. Hjørnevinduet kan ikke åpnes, og vil ikke bli vasket på utsiden før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med

mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 4. september 2025

Ansvarlig megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Skippergata 20A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKIPPERGATA 20 A, 0152 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 275 Seksjon: 2
301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	28/08/2025
Utskriftsdato:	04/09/2025
Oppdragsnummer:	98139
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert 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): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Installert nytt klosett.
2024: Helsparklet og malt vegg- og himlingsoverflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken g soverom. Ny benkeplate, fronter og vask/kran.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 55 000 – 170 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marie Fiskvatn Kyrdalen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Marie Fiskvatn Kyrdalen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 207 Bnr: 275 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	250.5 m²
Adresse:	Skippergata 20 A, 0152 OSLO
Samleseksjon	Borettslaget er del av en samleseksjon med snr: 2 og sameiebrøk: 415 / 596

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Skippergata 20
Organisasjonsnr:	932873443
Eier:	Marie Fiskvatn Kyrdalen
Andelsnummer:	7

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	27/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1892

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	24	24	0
Sum bolig:	24	24	0

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
3. etasje	24	0	0	0
Sum bolig:	24	3	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets 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 naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking, av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svellinger i underkant av dørblad mot badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 43 mm i stue/kjøkken og til ca. 38 mm i soverom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på kjøkkenet og badet. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert under kjøkkenkum og ved siden av klosett på badet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte med ventil på badet.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom felles kanal.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. 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 delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert over entrédøren.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei, kursfortegnelse mangler.

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 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.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Opplegg for vaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier pusset opp med ny benkeplate, fronter og vask/kran i 2024.

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

Tyder

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: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverom.
Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom og entré.

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 av ukjent/eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte hakk/sprekker i flis. Målinger viser svakt fall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert flisfuger med sprekkdannelser i dusjsone.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør i herdet glass, servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

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

Ifølge eier er varmekabler defekt, og derfor vurdert til TG 3. Kostnadsestimatet er basert på feilsøking, utarbeidelse av rapport og utbedring av skade. Estimatet tar høyde for at skaden kan utbedres lokalt. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

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 før 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. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. 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. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kyrdalen, Marie Fiskvatn	9578-5993-4-3801674	2025-09-04 11:32:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0421/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skippergata 20A, 0152 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Marie Kyrdalen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8547414
Forsikret i: tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blokken ble omgjort til borettslag og ble omseksjonert av forrige eier. Det foreligger ferdigattest på arbeidet som ble utført. Jeg har ikke videre innsikt i hvilke byggteksniske endringer som ble gjort av forrige eier.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det har vært noe svertsopp i dusjsone. Det er sprekk i flis på gulv på bad. Se tilstandsrapport. Varmekabler fungerer ikke. Eier har ikke forsøkt å utbedre feilen.

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?
Ja

Beskriv: Varmekabler bad fungerer ikke. Feil ikke forsøkt utbedret.

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

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

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

Beskriv: Ja, det har vært rotter i kjelleren. Leiligheter ikke berørt. Utbedrende tiltak er iverksatt av styret.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave da nåværende eier kjøpte boligen. Det står nevnt i tilstandsrapporten at leiligheten er på 25 kvm2. Befaringsdato 23.5.2024. Selger har kopi av salgsoppgaven. Leiligheten er allikevel 24 kvm.

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?

Ja

Beskriv: Styret planlegger utskifting av vinduer. Prosjektet er ikke startet, og eier har ikke innsikt i planlagt oppstart av prosjektet pr. idag.

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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0421/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kyrdalen, Marie Fiskvatn	**2025-09-04**

Identifikasjon

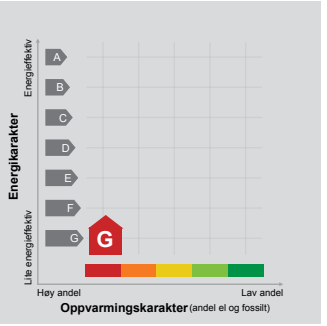
bankID Kyrdalen, Marie Fiskvatn

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skippergata 20A
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80469888
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-159477
Dato	25.08.2025



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 3 642 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 642 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Bygdøy Alle Eiendom AS
Deres ref.:	13-0421/25
Vår ref.:	BO-2025-807-007
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	26.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«13-0421/25»* på andel/seksjon nummer 7 i 807 - Borettslaget Skippergata 20 bekreftes mottatt, og vi har gleden 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 vår, 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:	807 - Borettslaget Skippergata 20
Org.nr.:	932873443
Seksjons-/andelsnr.:	007
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	207/275/007
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Vedran Velimir
Styrets epost:	BRLSK20@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94303719.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Skippergata 20A, 0152 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Fiskvatn Kyrdalen, Marie
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	2 467,11
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 467,11**

Strømavtale 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. 26.08.2025: **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 han 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:	
Geldende rente:	%
Registrert lånebeløp på selskapet:	
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 26.08.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

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.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- 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 parkeringsplasen 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.

Utlysning 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.

Annen informasjon:

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Borettslaget Skippergata 20

Org.nr. 932873443

23.01.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2024 for	**Borettslaget Skippergata 20**
Organisasjonsnummer:	932873443
Dato:	31.01.2025
Sted:	Digitalt i borettslagets beboerportal
Tid:	31.01.2025 kl. 12:00 – 04.02.2025 kl. 12:00

Om møtet og votering

Generalforsamlingen gjennomføres digitalt. Voteringen 31.01.2025 kl. 12:00 og er åpen til og med 04.02.2025 kl. 12:00

Logg inn i borettslagets beboerportal og velg modulen «Årsmøte» for å komme til møtet. Når voteringen åpner kan du votere på hver av sakene. Husk å gå gjennom alle sakene i møtet, og å votere på hver av sakene.

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue 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 andelshaverne 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.

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. **Årsregnskapet 2024**

Nåværende forretningsfører har p.t. ikke mottatt fullstendig grunnlag for årsregnskapet 2024. Dette sendes følgelig ut til borettslaget for vedtak så snart grunnlaget er på plass, og regnskapet er ferdigstilt.

3. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

4. **Valg av styreleder**

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

Dagens styreleder er Martin Aune Hesle

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Vedran Velimir har meldt sitt kandidatur til vervet som styreleder.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

5. **Valg av styre**

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

Iht. vedtektene skal det velges to styremedlemmer i tillegg til styreleder. Følgende kandidater har meldt seg til vervet som styremedlem:

- Tommy Payne
- Hanne Flatøy

6. **Innmeldte saker**

a) Sak Utskiftning av vinduer i borettslaget

Vinduer i borettslaget, i alle fall i min seksjon, er i svært dårlig stand. Flere av vinduene har hull, noe som fører til trekk, høyere strømregning og dårlig inneklima. Jeg antar at dette er en gjennomgående utfordring i flere eller samtlige seksjoner, ettersom vinduene virker å være av samme alder og kvalitet. Det har vært et betydelig etterslep på vedlikeholdet av disse, og behovet for utskifting er akutt.

I tillegg til de fysiske skadene på vinduene, bidrar de gamle vinduene også til dårlig lydisolasjon mot støy fra gaten. En utskifting til moderne tre-lags vinduer eller støydempende vinduer vil gi bedre bokomfort for alle beboere ved å redusere både trekk og støyforurensning.

Borettslagets ansvar:

I henhold til borettslagsloven § 5-17 har borettslaget ansvar for å holde byggets ytre, inkludert vinduer, i forsvarlig stand. Dersom vedlikeholdsetterslep fører til skade eller vesentlig ulempe for andelseiere, er borettslaget pliktig til å sørge for utbedring. Dette er også presisert i borettslagets vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven § 5-12, hvor det fremgår at borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold som omfatter fasade, tak og vinduer.

Muligheter for økonomisk støtte:

Oslo kommune har støtteordninger for energieffektivisering og vedlikehold av eldre bygningsmasse. Borettslaget bør undersøke muligheten for å søke støtte til vindusutskifting, da dette både kan redusere kostnadene og bidra til bedre energiøkonomi for alle beboere.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget gjennomfører en tilstandsvurdering av vinduene i samtlige seksjoner.

2. Styret får mandat til å innhente tilbud på utskifting av vinduer, med fokus på energieffektive og støydempende løsninger.

3. Styret undersøker muligheten for støtte fra Oslo kommune til vindusutskifting.

4. En konkret plan for utskifting av vinduene utarbeides og presenteres for generalforsamlingen.

Dette tiltaket vil ikke bare sikre at borettslaget oppfyller sin vedlikeholdsplikt, men også gi beboerne bedre inneklima, redusert strømforbruk og mindre støy fra gaten.

b) Sak Nøkkelbokser og hengelåser på inngangspartiet

Det har blitt observert at flere beboere har festet nøkkelbokser med hengelåser på inngangsporten for å gi gjester eller korttidsleietakere adgang til bygget. Dette skaper flere problemer, blant annet:

- Sikkerhetsrisiko: Lett tilgjengelige nøkkelbokser gjør det enklere for uvedkommende å få tilgang til bygget.
- Estetisk problem: Nøkkelboksene gir et uryddig og uprofesjonelt inntrykk av borettslaget.
- Manglende kontroll: Styret har ingen oversikt over hvem som har tilgang til bygget via disse nøkkelboksene

Forslag til vedtak: Styret pålegger beboere å fjerne alle nøkkelbokser fra inngangsporten. Styret vurderer alternative løsninger for midlertidig adgang til bygget, f.eks. digitale systemer eller godkjente oppbevaringsløsninger.

c) Sak Bedre låsesystem

Flere ganger har uvelkomne mennesker kommet seg inn i bakgården og stjelt eller gjort andre ting. Av den grunn er det behov for et bedre låsesystem.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret mandat til å undersøke og inngå avtale om nytt låsesystem.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

d) Sak Bedre informasjonsflyt fra borettslaget

Det er mangelfull informasjon på Agio sine nettsider om viktige borettslagsrelaterte spørsmål. Spesielt mangler det informasjon om:

- Borettslagets forsikring (hvilket selskap, dekning og hvem som kontaktes ved skader)
- Kontaktpersoner for spesifikke spørsmål (vedlikehold, styret, vaktmester etc.)
- Oppdateringer om pågående eller planlagte vedlikeholdsprosjekter

Dette fører til frustrasjon for beboere som må bruke unødvendig tid på å finne ut av grunnleggende informasjon.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider en oversikt med relevant informasjon om borettslaget og publiserer dette på Agio sine nettsider. Informasjonen skal være lett tilgjengelig og inkludere kontaktinformasjon til forsikringsselskap, styret og vaktmester.

e) Sak Gjennomgang og forbedring av vaktmestertjenester

Borettslaget har vaktmestertjenester, men det er behov for en gjennomgang av ansvarsområdene for å sikre at de dekker nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Blant annet er det et problem at tagging og hærverk på fasaden ikke blir overmalt raskt nok, noe som gir bygget et slitt og neglisjert utseende.

Forslag til vedtak: Styret gjennomgår vaktmestertjenesten og vurderer om kontrakten bør revideres for å inkludere flere oppgaver, som f.eks. maling over tagging. Styret innhenter eventuelt tilbud fra alternative leverandører dersom dagens løsning ikke dekker borettslagets behov.

f) Sak Betalingssystem til/for vaskeriet

Slik det er nå kan hvem som helst bruke vaskeriet så mye de ønsker, og det går på bekostning av alle oss som betaler felleskostander. Strømbruket blir mye høyere enn det hadde vært dersom det var et betalingssystem for bruk av vaskemaskiner og tørketromler. Folk som er "besøkende" (mennesker som leier gjennom Air bnb osv) tar også utbytte av vaskeriet, noe som jeg også synes er ugreit.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret mandat til å undersøke og inngå avtale om betalingssystem for vaskeriet.

g) Sak Unngå flere innbrudd i fellesvaskeri

Forslag til vedtak: Lås på fellesvaskeriet (Må spleises med Prinsens gate 4)

h) Sak Strengere regler rundt utleie (Airbnb, osv.)

Det flyr mye mennesker inn og ut da flere av de som eier her leier ut gjennom Airbnb, finn, osv. Det bør være strengere regler rundt dette, og de som leier ut bør også være tydeligere med regler rundt bruk av ting som f.eks vaskeri og søppelrom. Det merkes godt hvem som bor her og ikke, og det skaper stor irritasjon for oss som bor her når de som leier ut ikke er så "nøye" på hvem de leier ut til eller omstendighetene rundt utleien.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter å sette grensen for korttidsutleie til 60 døgn årlig. Dette samsvarer med handlingsrommet gitt av eierseksjonsloven § 24.

i) Sak Tørketrommel defekt i fellesvaskeri

Forslag til vedtak: Fikse tørketrommel i fellesvaskeri / bestille ny (Må spleises med Prinsens gate 4)

j) Sak Påfuglen selskapslokaler dumper store mengder søppel

Forslag til vedtak: Kaste dem ut fra bakgården og ikke gi dem tilgang ved hjelp av ny inngangsdør

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Brukerveiledning til borettslagets beboerportal



ÅRSREGNSKAP 2024

807 - Borettslaget Skippergata 20

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

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	333 242	0	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**333 242**	**0**	**0**	**0**
Driftskostnader					
Renhold		23 610	0	0	0
Energi og brensel	2	29 800	0	0	0
Andre driftskostnader	3	3 698	0	0	0
Forretningsførerhonorar		7 584	0	0	0
Konsulenthonorar		9 344	0	0	0
Kommunale avgifter		10 313	0	0	0
Sum driftskostnader		**84 348**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**248 894**	**0**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		3 893	0	0	0
Finanskostnader		9 894	0	0	0
Netto finansposter		**-6 001**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**242 893**	**0**	**0**	**0**
Overføringer					
Til annen egenkapital		242 893	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**242 893**	**0**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	4	46 761 434	46 761 434
Sum varige driftsmidler		46 761 434	46 761 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**46 761 434**	**46 761 434**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		41 002	0
Andre kortsiktige fordringer		23 976	90 000
Sum fordringer		64 978	90 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	353 388	0
Sum omløpsmidler		**418 365**	**90 000**
SUM EIENDELER		**47 179 799**	**46 851 434**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**6,7**		
Andelskapital		90 000	90 000
Annen egenkapital		47 034 327	46 761 434
Sum egenkapital		**47 124 327**	**46 851 434**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 935	0
Annen kortsiktig gjeld		2 538	0
Sum kortsiktig gjeld		**55 473**	**0**
Sum gjeld		**55 473**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 179 799**	**46 851 434**

Balanse pr. 31.12.2024

Oslo, 31.12.2024
807 - Borettslaget Skippergata 20

Martin Aune Hesle	Leif Botolf Hesle	Jens Peter Harbak
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og 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. 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.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	202 940
Andre inntekter	130 302
Sum Innkrevde felleskostnader	**333 242**

Note 2 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	29 800
Sum Energi og brensel	**29 800**

Note 3 Andre driftskostnader

	2024
Øreavrunding	10
Bankgebyrer	996
Andre kostnader	2 692
Sum Andre driftskostnader	**3 698**

Note 4 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	46 761 434
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**46 761 434**

Skippergata 20, gnr. 207, bnr. 275 i Oslo kommune

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto	353 388
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**353 388**

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	90 000	46 761 434	0	46 851 434
Årets resultat	0	0	242 893	242 893
Aksjekapital Skippergata 20 AS	0	0	30 000	30 000
Egenkapital 31.12.	**90 000**	**46 761 434**	**272 893**	**47 124 327**

Note 7 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**90 000**	**0**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	242 893	0
Andelskapital	0	90 000
Innbetalt aksjekapital fra Skippergata 20 AS	30 000	0
Årets endring i disponible midler	**242 893**	**90 000**
Disponible midler 31.12	**362 893**	**90 000**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	418 365	90 000
Kortsiktig gjeld	55 473	0
Disponible midler	**362 893**	**90 000**

Protokoll fra ordinærgeneralforsamling i Borettslaget Skippergata 20

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Velimir, Vedran (18.05.1995), signert 13.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Storkaas, Jørgen (25.07.1989), signert 07.03.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

agio FORVALTNING

Protokoll fra generalforsamlingen 2025

807 - Borettslaget Skippergata 20

Org.nr. 932873443

Dokumentet er signert digitalt av:

- Velimir, Vedran (18.05.1995), 13.02.2025
- Storkaas, Jørgen (25.07.1989), 07.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Protokoll fra generalforsamlingen 2025

Boligselskap	**807 - Borettslaget Skippergata 20**
Organisasjonsnummer:	932873443
Dato:	31.01.2025 – 04.02.2025
Sted:	Digitalt

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

9 antall stemmeberettigede til stede

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Digitalt av møtemodulen

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Digitalt av møtemodulen

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Jørgen Storkaas og Vedran Velimir ble valgt til å skrive under protokollen.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Digitalt av møtemodulen

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Velimir, Vedran (18.05.1995), 13.02.2025
- Storkaas, Jørgen (25.07.1989), 07.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

2. Årsregnskapet 2024

Protokolleres: Orienteringssak.

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: Vedtatt honorar for ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026 er kr. 20.000,-.

4. Valgt av styreleder

Protokolleres: Vedran Velimir velges til styreleder frem til ordinær generalforsamling 2027

5. Valg av styremedlemmer

Protokolleres: Tommy Payne og Hanne Flatøy velges som styremedlemmer frem til ordinær generalforsamling 2027.

6. Innkomne saker

a) Sak Utskiftning av vinduer i borettslaget

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

b) Sak Nøkkelbokser og hengelåser på inngangspartiet

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

c) Sak Bedre låsesystem

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

d) Sak Bedre informasjonsflyt fra borettslaget

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Velimir, Vedran (18.05.1995), 13.02.2025
- Storkaas, Jørgen (25.07.1989), 07.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

e) Sak Gjennomgang og forbedring av vaktmestertjenester

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

f) Sak Betalingssystem til/for vaskeriet

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble ikke godkjent.

g) Sak Unngå flere innbrudd i fellesvaskeri

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

h) Sak Strengere regler rundt utleie (Airbnb, osv.)

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

i) Sak Tørketrommel defekt i fellesvaskeri

Protokolleres: Forslaget til vedtak ble godkjent.

j) Sak Påfuglen selskapslokaler dumper store mengder søppel

Protokolleres: Generalforsamlingen voterte for forslaget til vedtak. Et borettslag kan i utgangspunktet ikke vedta at enkelte beboere nektes tilgang til fellesarealer. Borettslagsloven § 5-17 slår fast at andelseiere har rett til å bruke fellesarealer på lik linje med andre, så lenge det ikke strider mot vedtektene eller vedtak i generalforsamlingen som er saklig begrunnet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Velimir, Vedran (18.05.1995), 13.02.2025
- Storkaas, Jørgen (25.07.1989), 07.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Vedtatt ved stiftelse 25.10.2023

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SKIPPERGATA 20

UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Skippergata 20 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører, med mindre generalforsamlingen fastsetter at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

1.3 Eiendommen og særskilt utbyggingsrett:

1.3.1 1.3.1 – Lagets eiendom

Eiendommen Skippergata 20 (gnr. 207 bnr. 275 i Oslo kommune) er oppdelt i 3 seksjoner (Eierseksjonssameiet Skippergata 20 A og B), henholdsvis 2 næringsseksjon i loft- og kjelleretasjen og 1 samleseksjon bolig i 1. etasje – deler av loftsetasje. Eiendommen skal reseksjoneres slik at seksjon 3 inngår i samleseksjon bolig (seksjon 2). Borettslaget er eier av samleseksjonen bolig.

Borettslaget har to oppganger, beliggende i henholdsvis Skippergata 20 A og 20 B.

1.3.2 Rettigheter naboeiendommene har på borettslagets eiendom

Borettslaget deler bakgård med eiendommene Skippergata 18 (gnr. 207 bnr. 273 i Oslo kommune) og Prinsens gate 4 (gnr. 207 bnr. 180 i Oslo kommune). Nevnte to eiendommer har følgende rettigheter på borettslagets eiendom:

Skippergata 18 sine rettigheter på borettslagets eiendom

- Adkomstrett via portrom, herunder rett til adkomst for vedlikehold /oppgradering / ombygging av eget bygg samt eventuell oppføring av nybygg.
- Rett til å bygge i tomtegrensen mellom eiendommene. Retten gjelder også bygging under bakkeplan i borettslagets bakgård.
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for rigg mv. i forbindelse med bygging / vedlikehold av egen bygningsmasse.
- Rett til å tre inn i samdriften av bakgårdene, herunder rive gjerde og/eller enhver annen konstruksjon som skiller bakgårdene fra hverandre.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.
- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til borettslagets vaskeri og søppelrom
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.

Prinsens gate 4 sine rettigheter på borettslagets eiendom

- Adkomstrett via portrom.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.
- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.
- Rett til adkomst- og bruksrett til borettslagets vaskeri og søppelrom
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for stillas/rigg mv. i forbindelse med vedlikehold av egen bygningsmasse.

Ovennevnte rettigheter er nærmere regulert i en erklæring som er tinglyst i borettslagets grunnbok. Ved motstrid går den tinglyste erklæringen foran borettslagets vedtektsbestemmelser.

1.3.3 Særlig utbyggings- og påbyggingsrett

(1) Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifteren av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 18, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av ny andelsleilighet, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 7.2, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier.

(2) Stifteren av borettslaget forbeholder seg rettigheter til påbygging, inkludert rett til å forlenge trappeløp og etablere nye fasader, samt utvide antall andeler. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 7.2, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Påbyggingsretten nevnt i denne vedtektsbestemmelsen (punkt 1.3.3 (2)) er betinget av at en fremtidig kommunal reguleringsplan tillater å bygge flere etasjer i høyden. Rettigheter nevnt i denne vedtektsbestemmelsen kan dermed først utøves fra det tidspunktet en slik kommunal reguleringsplan endelig godkjennes.

(3) Utbyggingsretten etter punkt 1.3.3 (1) og påbyggingsretten etter punkt 1.3.3 (2) kan bare overdras med samtykke fra stifteren av borettslaget, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av disse tiltakene. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere kan kreve kompensasjon for stifterens utøvelse av utbyggings- og påbyggingsretten. Ei heller mottar borettslaget eller øvrige andelseiere del av gevinst ved utbyggingen av andelen eller påbyggingen, og denne tilfaller stifteren eller den nevnt i punkt 1.3.3 (4) ubeskåret.

(4) Stifteren står fritt til å overdra utbyggingsretten sammen med andel 18, og påbyggingsretten, i sin helhet eller delvis til andre juridiske personer enn de nevnt under punkt 2.1, såfremt formålet med kjøpet er ferdigstillelse og deretter videresalg, og den juridiske personen ikke skal bruke de(n) nye andelen(e) som egen bolig.

(5) Ved motstrid mellom punkt 1.3.3 og øvrige bestemmelser i vedtektene, går punkt 1.3.3 foran.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 18 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer.

3.2.1 Fellesarealene generelt

(1) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

(2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(3) Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(4) Bruk av eventuell balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne.

3.2.2 Boder

(1) Andelene tildeles rett til bruk av boder i kjeller og oppganger. Boder i kjeller og oppganger fordeles til eksklusiv bruk slik:

Andelsnummer	Bodnummer	Plassering bod
1	Avklart innen overtakelse	Avklart innen overtakelse
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
Osv.		

Stifteren vil innen overtakelse av andelene oppdatere tabellen over plassering av boder. Straks tabellen er oppdatert for samtlige andeler, kan styret i borettslaget fjerne denne vedtektsbestemmelsen (punkt 3.2.2 (1) andre avsnitt, uten forutgående generalforsamlingsvedtak

Andel 18 har rett til bod i kjeller eller oppgang senest fra disse/denne tas i bruk som bolig. Andel 18 har videre rett til ytterligere areal til bod i kjeller eller oppgang senest fra denne tas i bruk som bolig dersom denne ved førstegangsutbygging deles i flere andeler.

(2) Borettslagets styre står fritt til å endre fordelingen ved saklig grunn til endring, herunder å tildele bod/er til naboeiendommen dersom sistnevnte har/får disposisjonsrett til slikt areal, se punkt 3.2.2 (5). Styret kan endre bodfordelingen, herunder oppdatere tabellen i punkt 3.2.2 (1), uten forutgående generalforsamlingsvedtak.

(3) Styret i Borettslaget Prinsens gate 4 kan overprøve vedtak som borettslagets styre i medhold av punkt 3.2.2 (2) har fattet, dersom vedtaket strider med retten etter punkt 3.2.2 (5).

(4) Ved endring av fordelingen skal andelseier innen to uker fra styrets endringsvedtak ble formidlet besørge flytting av egne eiendeler til den nye tildelte boden.

(5) Borettslaget Prinsens gate 4 har adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i borettslagets kjeller og oppganger. Se vedlagte plantegning som angir del av fellesareal i kjeller og oppganger som er avsatt til servitutten. Servitutten vil bli tinglyst i Borettslaget Prinsens gate 4s grunnbok.

(6) Næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Skippergata 20 A og B har ikke krav på bodplass i sameiets fellesareal.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 8.1 (4).

(9) Styret kan samtykke til at en andelseier – de tre første årene fra datoen borettslaget ble stiftet – kan leie ut hele boligen for opptil tre år. Denne vedtektsbestemmelsen (punkt 4 (9)) er tidsbegrenset og skal fjernes av styret når tidsperioden nevnt i forrige setning har utløpt. Bestemmelsen gir ingen presedensvirkning for styrets senere utleiepraksis.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Ingen parkering på eiendommen, inkludert felles bakgård. Parkering til eiendommen skjer på gateplan.

Varetransport og korttidsparkering ved varslede arbeider (vedlikehold, utbedringer, ombygginger, inn-/utflytting o.l.) er likevel tillatt i bakgård i sambruk med Borettslaget Prinsens gate 4.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Stifteren eller erververe nevnt i punkt 1.3.3 (4) har individuell rett til å benytte slike eksisterende kanaler som omtalt i første punktum samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / mellom etasjeskille.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi borettslaget alternativt stifteren eller erververe nevnt i punkt 1.3.3 (4) adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid i boligene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget:

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel		Andelsnummer	Fordelingsnøkkel
1	25/499		10	25/499
2	25/499		11	15/499
3	18/499		12	25/499
4	20/499		13	19/499
5	27/499		14	15/499
6	18/499		15	25/499
7	25/499		16	19/499
8	29/499		17	25/499
9	25/499		18	119/499

Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4 (8).

(5) Andel 18 svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter før disse er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse / eller etter ferdigattest dersom det ikke utstedes midlertidig brukstillatelse.

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette eventuell forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret

2. Godkjenning av årsregnskap

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

4. Eventuelt valg av revisor

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Generelt

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.3, 3.2.2 (1) siste avsnitt, 7.2 (2) og (4), samt 8.1 (5) kan ikke endres uten samtykke fra personer nevnt i punkt 1.3.3 (4). For punkt 3.2.2 (1) siste avsnitt, 7.2 (2) og (4), samt 8.1 (5) gjelder det likevel ikke dersom andel 18 er eid av fysiske personer.

(3) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.2, 3.2.2 (3) og (5), samt 6 kan ikke endres uten samtykke fra styret i Borettslaget Prinsens gate 4.

(4) Vedtektsbestemmelse i punkt 1.3.2 kan ikke endres uten samtykke fra eier av eiendommen Skippergata 18.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av andeler og utbyggingsrett (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider i leiligheter på borettslagets eiendom tilknyttet andeler stifter eier. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av disse leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oskar Johansson

Dato: 02.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515085
41464/ OSJO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 275

Vi viser til bestilling av 20250701 for SKIPPERGATA 20B.

GNR. 207 BNR. 275

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.05.1832.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

232 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

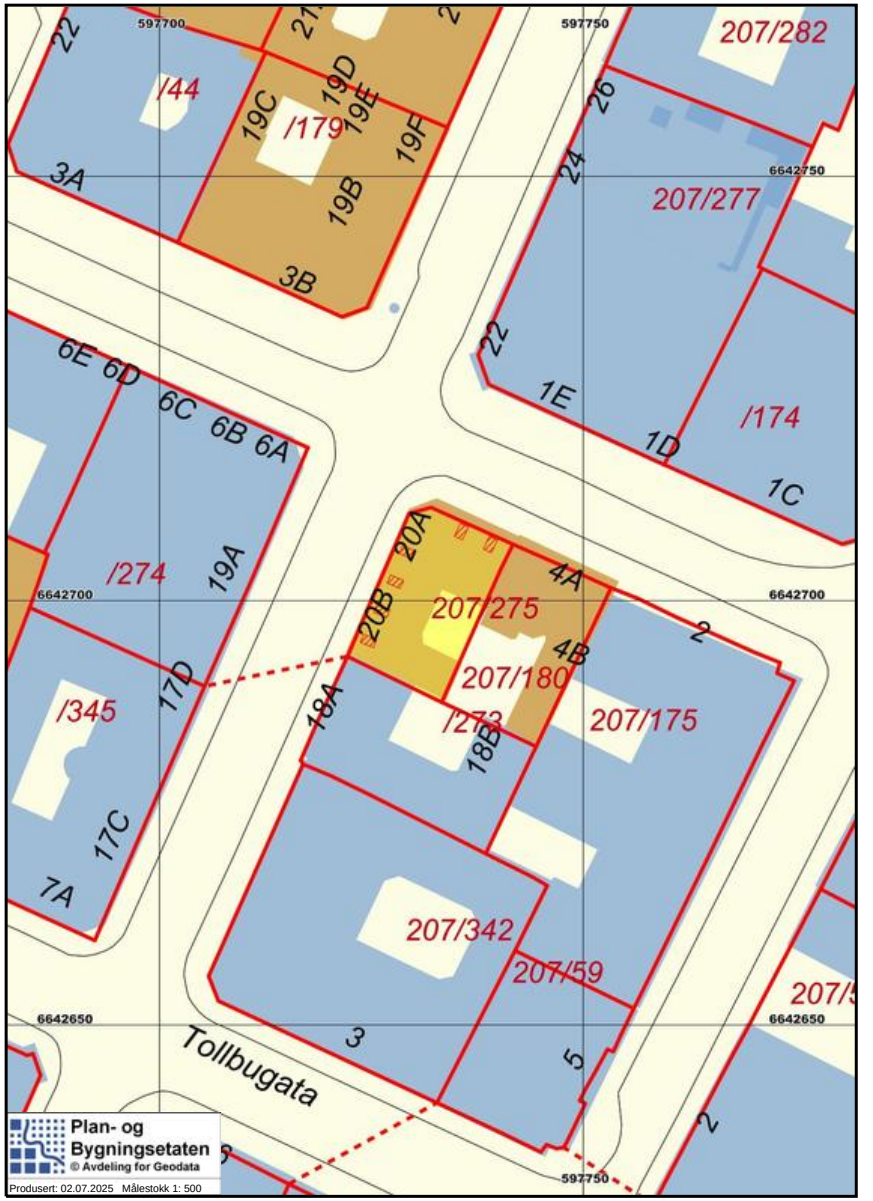
Kristin Tveit
Enhetsleder

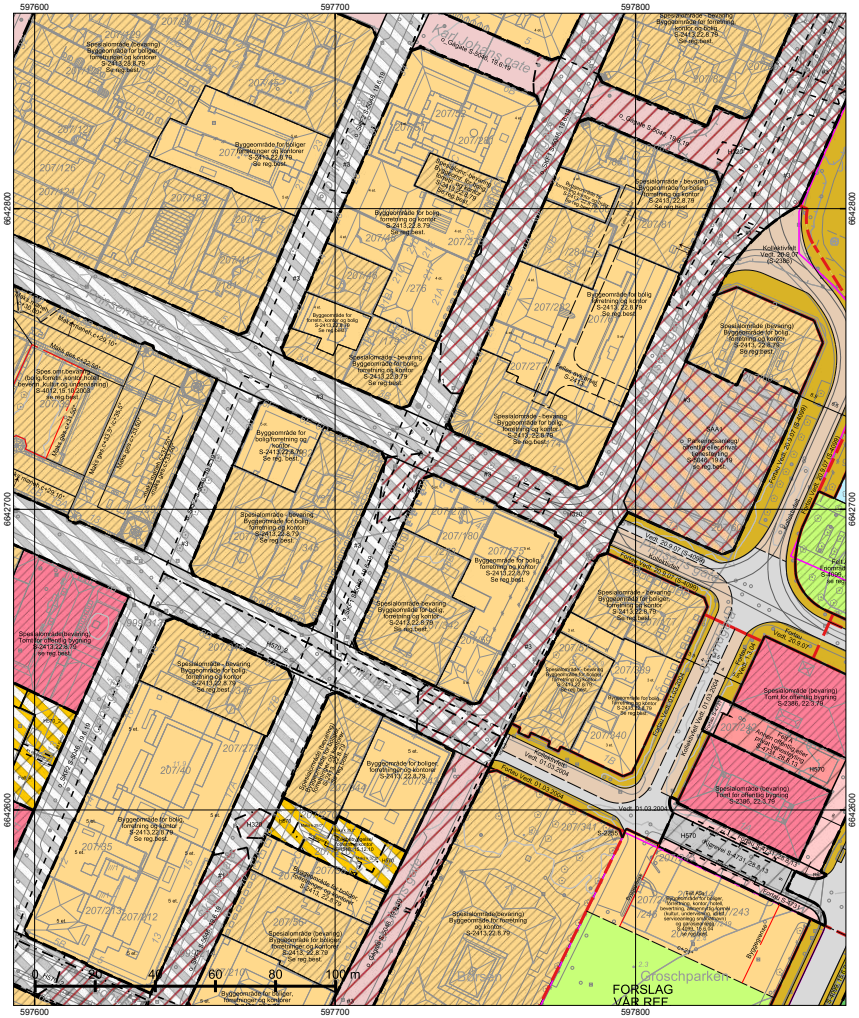
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145284/ 86515085
Deres ref.: 41464/ OSJO@MSNOP
Adresse: SKIPPERGATA 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/275

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg

- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

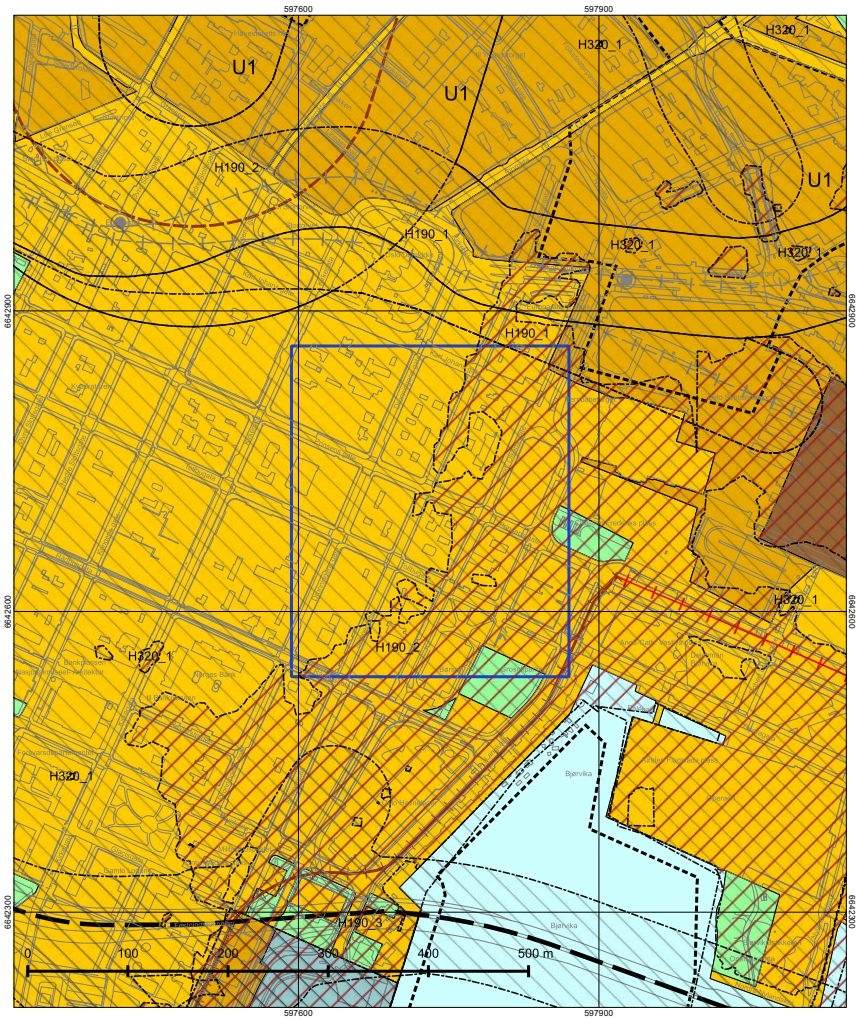
Dato: 01.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145284/ 86515085
Deres ref.: 41464/ OSJO@MSNOP
Adresse: SKIPPERGATA 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/275

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145284/86515085
Deres ref.: 41464/ OSJO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2413

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm

Vedtaksdato: 22.08.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197901637

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: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OSLO SENTRUM. SPESIALOMRÅDE ANLEGG SOM PÅ GRUNN AV HISTORISK, ANTIKVARISK OG MILJØMESSIG VERDI BØR SØKES BEVART, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER M.M., OSLO KOMMUNE

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

a) Eiendommene reguleres til henholdsvis byggeområde for forretninger, kontorer og boliger og tomter for offentlige bygninger.
I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart.
Følgende eiendommer reguleres til tomter for offentlige bygninger og til spesialområder:
Karl Johans gate 22 (Stortinget)
Stortorvet 1 (Domkirken)
Kongensgate 21 (Telegrafbygget)
Dronningens gate 15 (Posthuset)
Tollbugata 10 (Krigsskolen)
Rådhusgata 7 - 7C/Dronningens gate 11 (Rådhusgatas politistasjon)

b) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad. På eiendommer med lavere utnyttelsesgrad enn 2,5 kan gulvarealet, under henvisning til etterfølgende bestemmelser, ved nybygg, tilbygg, eventuelt påbygg, økes slik at utnyttelsesgraden blir maks 2,5.
På eiendommer som i dag har utnyttelsesgrad på 2,5 eller over, tillates ingen økning av utnyttelsesgraden.

c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

d) Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet, ombygd eller erstattet av ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

e) Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall - dog maks. 5 etasjer + tilbaketrukken overetasje - materialbruk, fasadeinndeling, vindusdimensjonering og bygningsmessige detaljer.
Utnyttelsesgraden for nybygg skal ikke overstige 2,5. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

f) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av par 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

§ 2. Byggeområder for forretninger, kontorer og boliger, samt tomter for offentlig bebyggelse.

a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og byantikvaren.

b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.

c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukken overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.

b) Innhegninger, skilter o.l. skal harmonere med strøkets karakter, og utformes og plasseres i samråd med byantikvaren.

c) I Akersgata mellom Karl Johans gate og Lille Grensen skal 1.etasje i bygningene på hver side av gaten trekkes 3,5 m tilbake fra gatelinjen og utformes med arkader og overdekket fortau.
1. etasje på Grensen 8 og 10 skal trekkes 3,5 m tilbake fra Grensen og utformes med arkader og overdekket fortau.

d) Planer for jernbanens tunnel (S-1732) og tunnelbanens forlengelse (S-1895) med tilhørende anlegg opprettholdes innenfor området.

§ 4. Andre bestemmelser

a) Innenfor dette området betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal på en eiendom dividert med brutto grunnareal, regnet til midte av tilgrensende gate eller plass, dog maks, 10 m. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet.
Hvor det er større etasjehøyde enn 3 m, regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 m.

b) Ved nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Mindre avvik fra tidligere eiendomsgrense kan tillates.

c) Bebyggelsen skal ligge med en fasade i gatelinjen. Tilbaketrukne fasader tillates ikke. Mot gate skal bebyggelsen oppføres inntil nabogrensen, dersom ikke spesielle hensyn tilsier en annen løsning.

d) Eksisterende parker og plassdannelser, samt trær og annen vegetasjon skal bevares. Dersom trær må felles, bør de erstattes av nye trær.

e) Det kan tillates oppført eller innredet hoteller, hospitser, forsamlingslokaler o.l. som anses nødvendig.
Hvor det er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer - også i bevaringsområder - skal 1.etasje mot gate kun nyttes til forretninger.

f) Ved nybygg skal det på eiendommene innpasses minimum det antall boliger som fantes pr.1.1.75.

g) Følgende felles avkjørsler opprettholdes innenfor området:
   I) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Akersgata 1,3,5,Rådhusgata 21 og 23 og Nedre Slottsgate 4.
   II) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Nedre Vollgate 8 og 14, Akersgata 7-9, 11, 13,15 og Tollbugata 32.
   III) Felles avkjørsel fra Lille Grensen for Lille Grensen 2 a og 2 b, Akersgata 35,39, 41 og Karl Johans gate 25.
   IV) Felles avkjørsel fra Fred Olsens gate for Fred Olsens gate 11, Karl Johans gate 26, Skippergata 22,26,28, 30 og 32.
   V) Felles avkjørsel fra Dronningensgate og Skippergata for Dronningens gate 36,Biskop Gunnerus gate 2, Skippergata 29 og 31, Karl Johans gate 5 og 7.

h) Fra disse bestemmelsene kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekt for Oslo.

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rolf Sanne, Sivilarkitek MNAL
Postboks. 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO
ark@rsanne.no

Dato: 14082009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505660-28 Saksbeh: Na Stephansen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SKIPPERGATA 20	Eiendom:	207/275
Tiltakshaver:	Skippergata 18 AS v/Leif B. Hesle	Adresse:	Fagerstrandveien 4, 1368 STABEKK
Søker:	Rolf Sanne, Sivilarkitek MNAL	Adresse:	Postboks. 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST- SKIPPERGATA 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring og oppdeling av leiligheter slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Na Stephansen - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Skippergata 18 AS v/Leif B. Hesle, Fagerstrandveien 4, 1368 STABEKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200800290-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Dato: 18.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKIPPERGATA 20	Eiendom:	207/275/0/0
Tiltakshaver:	Slottsbygg AS	Adresse:	Postboks 412 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SKIPPERGATA 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

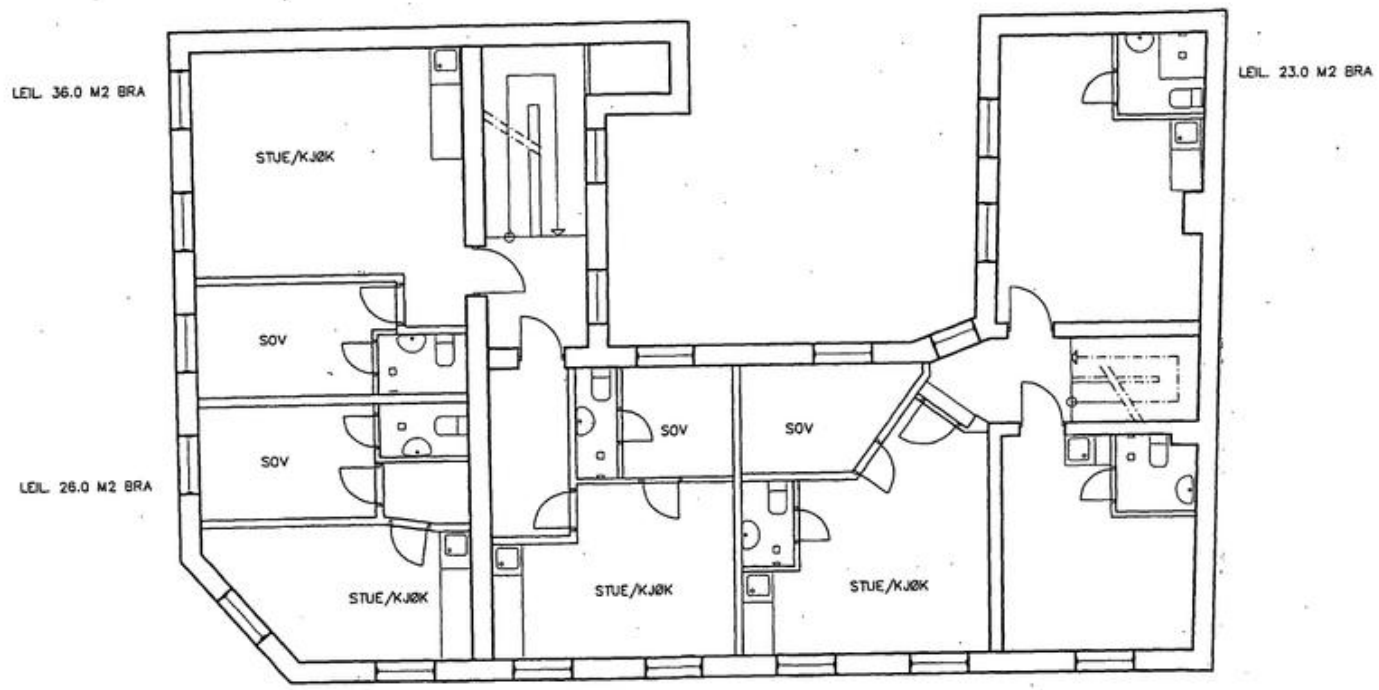
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Slottsbygg AS, Postboks 412 Sentrum, 0103 OSLO



4

TILTAKSHAVER SKIPPERGATA 18 AS

SKIPPERGATA 20 **G.NR. 207/ B.NR.275**

PLANER 3.ETASJE ETTER TILTAK

15.03.05 MÅL 1:100'

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
C/B.D. J. nr. 3168/50

Ekspedisjons-Dokument

angående lagerrom for fyrverkeri

på matr.-nr. 20 Skippergata

Innlevert 23. okt. 1950. Attestert 24/9-51.

III

RH.

Tilbakesendes

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 24. okt. 1950.

RØH/GB. 4958/50-10161/50-10175/50-10320/50.

Skippergt. 20. Lagerrom for fyrverkeri.
Bygningskontrollens påtegning 24/10-50.

Oversendes Oslo brannstyre.

Fa. A. Hiorth A/S anmelder innredning av et rom for fyrverkeri i en tidligere stall. Samtidig er det kommet søknad om tillatelse til å oppbevare fyrverkeri og ildsfarlige væsker i stallen.

Firmaet har inntil 1/7-50 hatt brannstyrets tillatelse til å oppbevare fyrverkeri i en bod på loftet i lagerbygningen.

Ved inspeksjon på stedet ble en merksam på at det ble oppbevart ildsfarlige væsker, sprit, dynamitt og fenghetter i lagerbygningen og på gårdsplassen i Skippergt. 18. Rapport fra brannmester R. Hauge vedlegges. ./.

Bygningene vil bli oppført i fortegnelsen over brannlovens § 3.

Det kan ikke ses av brannvesenets arkiv at brannstyret har gitt tillatelse til slik lagring.

I samband med en anmeldt mindre bygningsforandring i Skippergt. 18, ga brannstyret den 12/8-42 pålegg om sikring av en 4. etg.s bakbygning som nyttes til lagerbygning. Pålegget ble forlangt utført uansett om det anmeldte forandringsarbeid kom til utførelse eller ei. Ingen av delene er utført.

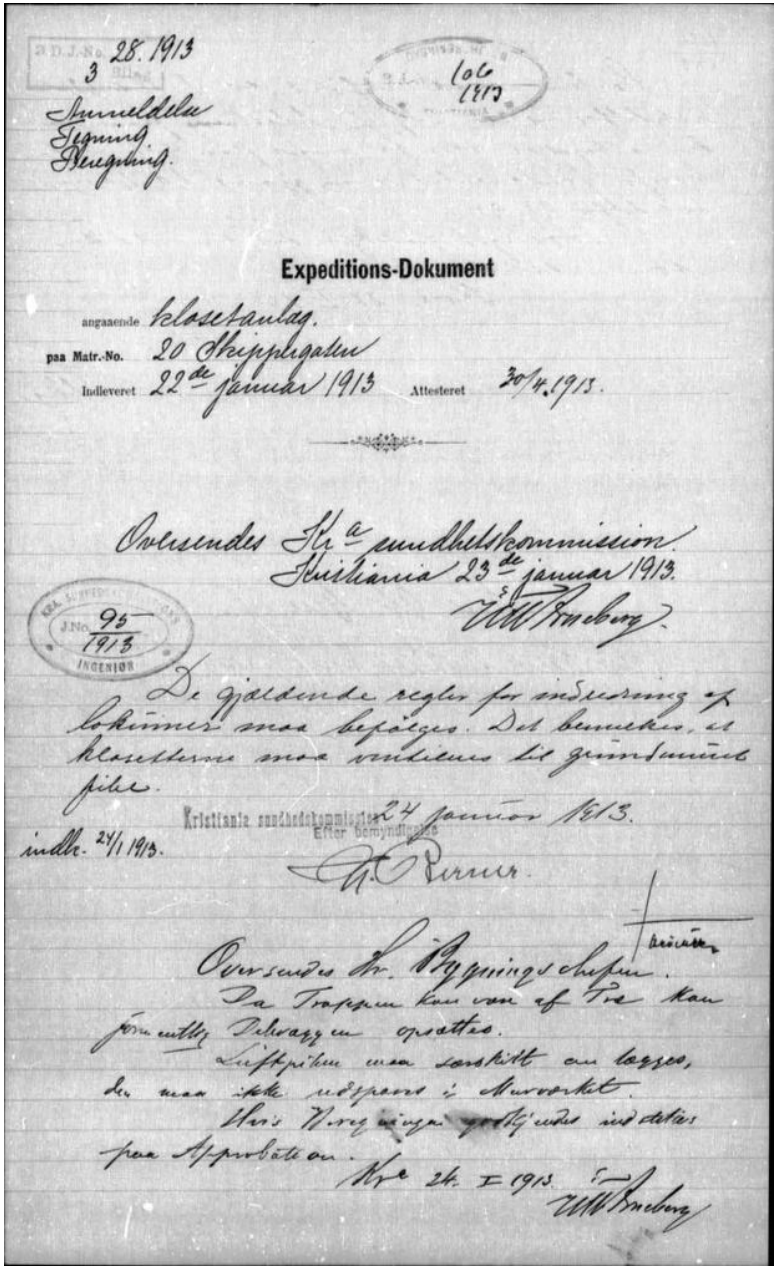
Firmaet driver en større engroshandel, og de nevnte ildsfarlige væsker, sprengstoff o.l., inngår som en viktig del av omsetningen.

Stallen kan ved den anmeldte innredning bli et bra oppbevaringssted for både fyrverkeri og ildsfarlige væsker. Se bl.3.

Da situasjonen for lagerbygningens vedkommende er omtrent den samme nå som i 1942, tillater en seg å foreslå at brannstyret

forts. neste side

Stj. R. 4. 2000. 4-50. R. A.



28. 1913
3
Innleddela
Tegning
Beregning.

106
1913

Expeditions-Dokument

angaaende Klosettanlæg.
paa Matr.-No. 20 Skippergaten
Indleveret 22de januar 1913 Attesteret 30/4.1913.

Oversendes Kr.a sundhedskommission.
Kristiania 23de januar 1913.
Ulf Knudsen

J.No. 95/1913 INGENIØR

De gjældende regler for indretning af lokaler maa bepåagtes. Det bemerkes, at klosetterne maa vendes til gaarden.

Kristiania sundhedskommission 24 januar 1913.
Efter bemyndigelse
A. Pirner.

indk. 24/1 1913.

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren.
Da Trappen kun vil af Fire kan forventes Dekoration opsatte.
Lysskjæhtene maa saaledes anbringes, de maa ikke udspænde i Aarvarket.
Hvis Hovedbygningen godkjendes indstilles paa Approbation.
Kr.a 24. I 1913.
Ulf Knudsen

Skippergata 20A

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**13 min** 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**16 min** 1.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**19 min** 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**19 min** 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**24 min** 1.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	**15 min** 1.2 km

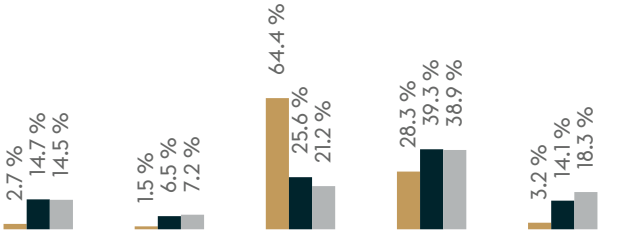
Offentlig transport

Dronningens gate Linje 11, 12, 13, 19	**1 min** 0 km
Jernbanetorget i Fred Olsens g... Linje 74, 80E, 83	**1 min** 0.1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**5 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**6 min** 0.5 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	**10 min** 0.8 km
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	**12 min** 0.9 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å... 59 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo spektrum	8 min
Kristparken ballbane	13 min
Æra Training	2 min
Fitness24Seven Stortorvet	8 min

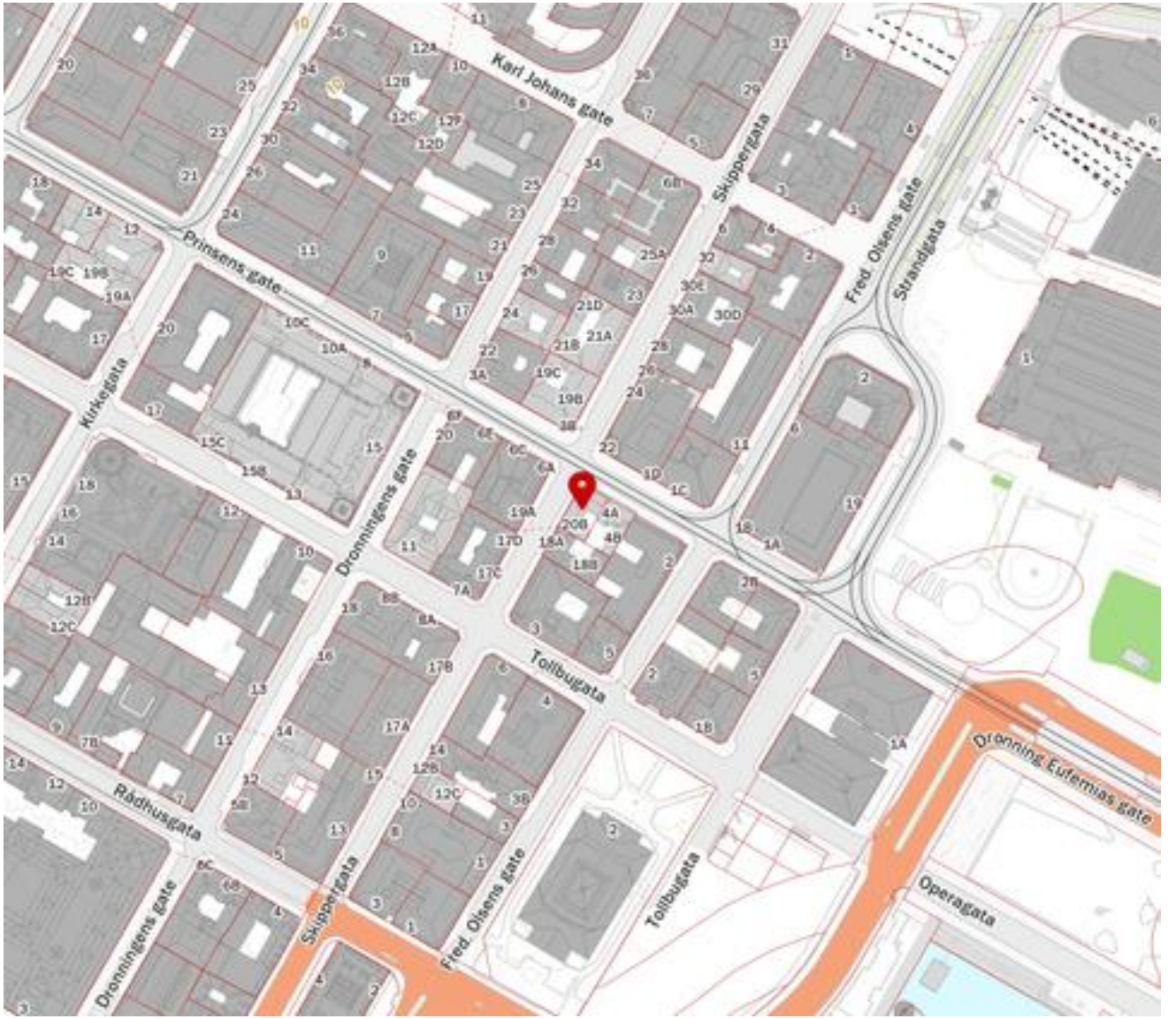
«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0421/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skippergata 20A 0152 OSLO

Betegnelse: Gnr 207, bnr 275, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no