NORDVIK

Skippergata 21D

0 soverom | 29 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skippergata 21D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
56	Vedlegg
194	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og pen 1-roms i indre gård | Egen uteplass | God planløsning | Supersentral beliggenhet

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**81 380,-**
Totalpris	**3 281 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 463,-**
BRA-i	**29 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

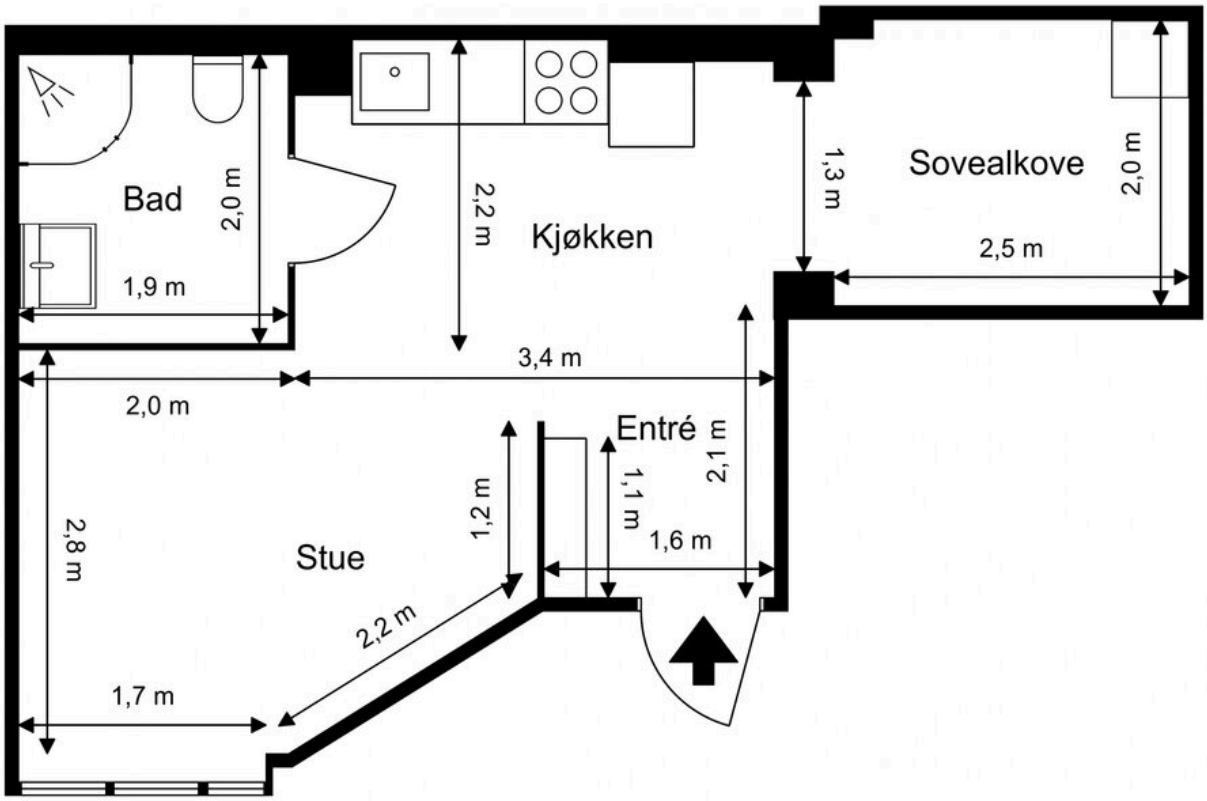
Velkommen til Skippergata 21D - En arealeffektiv 1-roms i Sentrum med egen uteplass og god planløsning. Leiligheten ligger stille og skjermet til i indre gård. Boligen har en svært sentral beliggenhet, med alt av butikker, kafeer, restauranter, kollektivt og servicetilbud i nærheten.

- Perfekt som førstegangskjøp, utleie- eller pendlerleilighet
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Egen uteplass
- God planløsning og god takhøyde
- Balansert ventilasjon
- Rehabilitert i 2006
- Fellesvaskeri
- Midt i Oslo Sentrum
- Kort avstand til servicetilbud og kollektivt
- Ca 4 minutters gangavstand til Jernbanetorget

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Skippergata 21d
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.















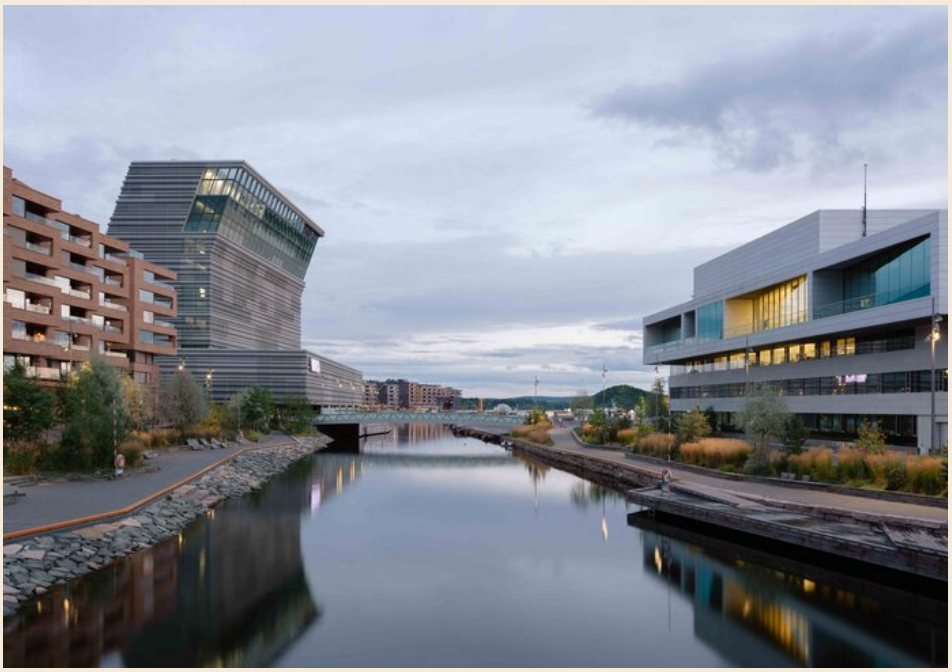

FRIENDLY REMINDER:
Electrolux
BRUKSANVIS
JAKO

Oslo Sentralstasjon er kun 4 minutters gange fra boligen





Ca 10 minutters gange fra boligen finner du Barcode som byr på en rekke servicetilbud




MØTEPLASS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0043/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skippergata 21D, 0154 OSLO
Gnr 207, bnr 276, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Almir Barlov

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 294 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 29 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad og alkove
Total BRA: 29 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er trebjelkelag i gulvkonstruksjon basert på tegninger og erfaring fra slike bygg. Kjelleren under leiligheten var sperret, dog ikke vært mulig å inspisere og stadfeste det

Solforhold
Selger opplyser om begrenset solforhold på vinteren. På sommeren er det sol i bakgården midt på dagen.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og sovealkove

Standard
Entré:
Romslig entré hvor det er plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue/Kjøkken:
Boligen har en åpen stue og kjøkkenløsning, noe som gjør rommet sosialt og til et praktisk allrom. Stuen har plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Rommet har parkett på gulv og malte flater. Det er god takhøyde og store vindusflater som hjelper å skape en god romfølelse.

Ikea kjøkken fra 2006. Benkeplate i heltre eik, med nedfelt og overlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er innredet med omluftsvifte med kullfilter over stekesonen, integrert platetopp, stekeovn og benkekjøleskap. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheteri skuffer og skap.

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har slette høyglans fronter i svart. Hvitevarer på kjøkkenet består av integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Det er montert killfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet har en fin egendefinert sone til tross for at den ligger i en åpen løsning med kjøkkenet og spiseplassen.

Alkove:
Boligen har en romslig alkove med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er oppbevaringsmuligheter i skap til klær og sko. Rommet ligger adskilt fra boligens øvrige rom og ligger tilbaketrukket til å nyte en god natts søvn.

Bad:
Flislagt baderom med servant og servantinnredning med dører til oppbevaring. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og gulvstående toalett. Det er montert varmekabler i gulv. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger
Bygget ble omgjort fra hotell til boligbygg og leiligheter etablert i 2006.
2006

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontroll av varmekabel og regulator utført i mars 2016 av Tandbergs Elektriske A/S. Byttet klosset og installert opplegg for vaskemaskin i mars 2016. Arbeid utført av Rørlegger Pluss As. Reparasjon av varmekabler på bad i august 2019 og januar 2020. Arbeid utført av Alfa Termografi AS på bestilling av Gjensidige forsikring (regi av sameie).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er utført reparasjoner på felles fasader, tak, osv. alt i regi av styret i Skippergata 21.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av vegglampe på badet med integrert stikkkontakt. Jobben er utført av Elektris /Boligelektrikeren i desember 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rensing av avløpsrør og ventilasjonskanalene i mai 2019 i regi av styret i Skippergata 21. Jobb utført av PowerClean.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Varmluftsovn byttet ut i september 2020. Montert av IKEA-montør via Luado.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Har mottatt varsel om planlagt tilsyn på elektrisk anlegg i regi av Elvia. Dato er ikke bestemt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Mindre sprekk på murpuss i sovealkoven.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Defekt varmluftsovn/stekeovn ble byttet ut i september 2020. Montert av IKEA-montør via Luado. Lokal fuktskade under vasken på kjøkkenet.

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? I salgsoppgaven fra Boa Eiendomsmegler ved kjøp av eiendommen i 2010.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgifter økt i januar 2026 grunnet generell økning i kostnader for brensel, trappevask, osv.

Bygningssakkyndig
Denis Muslimovic

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Grunnmur er oppført i bærende murverk.
Veggkonstruksjon er oppført i bærende murverk og pusset utvendig. Taket er et saltak og er tekket med takstein og båndtekking. Etasjeskille mot kjeller er trolig et betongdekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
Entrédør subber i karm, mangler lokk på dørpumpe og det registreres skade på armen til dørpumpe. En hengsel sitter ikke i dørbladet. Det er skader på tettelistene til entredøren. Ellers er døren av eldre utførelse.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert. Det er registrert fuktskader i benkeskapet under oppvaskkum.

Vannledninger:
Stoppekran/ ventil til varmtvann under servanten fungerte ikke som tiltenkt. Det registreres vanndrypp fra vannrør til kaldtvann under servant på bad.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon fungerer som tiltenk. Anlegget er over 15 år gammelt. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

Våtrom - Overflater:
Det registreres riss/ sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet/ sprukket.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.

Våtrom - Sanitærutstyr:
Det registreres rissdannelse i servant. Skade i spell. Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen/ servantskap.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift. Entrédøren er ikke brann- og lydsertifisert. og tilfredsstiller ikke dagens krav til brannsertifisering. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter og felles areal. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et avvik opp mot gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser om følgende:
- Alle fastmonterte gjenstander medfølger i salget
- Integrert kjøleskap medfølger

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

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

Adgang til utleie
Korttidsutleie av gele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Eierskifte og utleie av seksjon, uavhengig av varighet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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 følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelover og varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 463,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, revisjon, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Bredbåndskostnad: 230,-
Dugnadsbidrag: 150,-
Felleskostnader, brøkfordelt: 1 370,-
Felles varmtvann: 296,-
Felleskostnader: 71,-
Felles ventilasjon: 555,-
Felleskostnader, flatt fordelt: 317,-
Forsikring: 268,-

Fra 1.12.2026 vil felleskostnadene reduseres med 206,- og utgjøre totalt: 3.257,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 020 838,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 083 353,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNet

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skippergata 21, orgnr. 990062617

Om sameiet
Velkommen til Sameiet skippergata 21.

- Sameiet består av 44 seksjoner
- Sameiet har forsikring gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 81636061
- Sameiet Skippergata 21 har avtale med OBOS Opennet as for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv
- Vaktmestertjenesten utføres av Purgato AS.
- Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforening
- Revisor er BDO AS
- Styreleder er Jostein Ekre
- Styret kan kontaktes på: styret@skippergata21.no

Større arbeid utført de siste årene i sameiet:

2024:
- Styret har gjennomført renoveringen av sameiets fasade, både ut mot gaten og i den indre gårdsplassen i mai 2024

2022:
- Lysene og armaturer til bakgården ble skiftet ut og satt inn nye sparepærer
- Nødlysene i flere etasjer reparert og satt inn med riktig lys
- Ventilasjonen til flere av leiligheter trengte oppsyn og oppfølging under rehabilitering av seksjoner
- Nye ventilasjonsanlegg ble monter av den ene næringsseksjonen
- 5 dører trengte betydelig justering og to dører som hadde behov for ny dørlukker. Alle dører og mekanismer ble fikset til en pris av 14 050.- eks mva
- Portlåsen og selve porten ble i flere runder i 2022 (3 ganger) reparert da det har vært enten forsøk med feil nøkkel å åpne låsen eller brukt makt for å dra/skyve port dører
- Tyco har vært og gjort inspeksjon og vedlikehold av branntavlene i 2022

2021:
Reparasjon av Lys ute/inne
Reparasjoner av lys i bak gården.
- Reparasjoner av lys på fasade (2.stk flotte lamper)
- Kontroll av ledelys og markeringslys.
- Sikring av diverse løse elektriske komponenter som utgjør en fare

2020
- Sameiets TV og internettleverandør har siden 2010 vært OpenNet as. I nov 2019 ble OpenNet overdratt av OBOS. I 2020 inngikk styret avtale med OBOS/OpenNet om oppgradering av nettet til fibernett og Høyhastighets bredbåndslinje med Internett til alle levert via fibermodem i hver bolig.
Bredbånd er tilgjengelig i alle seksjoner med Internett

opp mot 1000/1000 Mbit/s. (Detaljer ifm. Utført prosjekt Ref. §3.9KABEL-TV/INTERNETT).

2019
- Rensing av avløpsrør. Alle avløpsrør i leiligheter ble renset og vedlikeholdt i 2019-2020. Rørene var ikke renset de siste årene og noen har vært tette, som måtte åpnes midlertidig av rørlegger. Utførelsesfirma: Power Clean Pipe as for rensing av alle avløpsrør. Finansiering: Styret finansierte rensing av avløpsrør med oppsparte midler som sparte seksjonseiere mot ekstra økonomisk belastning for dette vedlikeholdsarbeidet. Utførelse: Arbeidet utført i 2 omganger først i mai og deretter i august-september.
- Rensing av ventilasjonsrør. Alle ventilasjonsrør i leiligheter trengte rensing da disse ikke har vært renset de siste årene og noen hadde tette åpninger. Utførelsesfirma: TT/Power Clean as for rensing av alle ventilasjonsrør. Finansiering: Styret finansierte rensing av ventilasjonsrør med oppsparte midler.
- Rehabilitering av seksjon 408 etter Brann. Brannalarmen ble utløst pga brann i leilighet 28 lørdag 4 mai 2019 ettermiddag. Brannvern systemet og alarmen fungerte som det skulle. Vaktselskapet og brannvesenet kom med en gang og sloknet brannen. Det var ingen til stede i leiligheten under brannen.
Rehabilitering: Reco Bygg og Skadeteknikk AS (inkludert stilas, blikkarbeidet, m.m.).

2018
- Brann system og brannpanel utskifting. Brannrelatert forebyggende tiltak. Forebyggende avdeling i brann- og redningsetaten mottok en bekymringsmelding fra beredskapsavdelingen. De fant ikke melderen/detektor som var. Noder stemmer ikke med tegninger. Brann- og redningseten informerte om regelverket og viktigheten i å ha et brannalarmanlegg som fungerer, og at en feil på anlegget kan medføre at en eventuell brann ville kunne utvikle seg til en større brann uten at dette ville blitt oppdaget tidlig.
- Dørskilt: Installert dørskilt til alle leiligheter for at bla. BRE kan lett finne frem til riktige leiligheter.
- Tetting av hull og sprekker i kjeller mot tilgangen av skadedyr/rotter til gården.

2017
- Taktekking. Sommeren 2017 utførte styret total renovering av taktekket i gården.
- Taktekkings omfang. Utførelse: Taktekkingsarbeidet krevde bruk av stillas med sikring både på gate og indre gård. Finansiering: Totale kostnaden ble bortimot 900 000kr som ble dekket av oppsparte midler.
- Utskifting av dørpumper og reparasjon av dårlige dører. Utskifting av seks stk pumper samt en stk. ny pumpe til søppelrom. Reparasjoner og justeringer. Reparasjon av rømningsdører etter obligatoriske reparasjoner.
- Brannsystem forebyggende tiltak. Utskifting av vaktmester – og rengjøringstjenester. Utskifting av snøras og istapper tjenester.

2016
- Fasadeoppussing oktober-jan 2016.
- Maling av vinduene mot gate.
- Anskaffelse av vaskemaskin.
- Kontrakt med skadedyrbekjempelse.
- Rest arbeid for renovering av fasaden.
- Reparasjon av lekkasje i kjeller ifm. varmepumpe til butikk.
- Reparasjon av lekkasje fra tak.

2015
- Reparasjon av Tette rør.
- Reparasjon av porter og dører og pumper i oppgangene.
- Reparasjon av lekkasje fra døren i oppgang A.
- Sykkelaksjon for å fjerne ulovlig hensatte sykler i forgården til sykkelrom.

2014
- Åpning av tett rør Periode: januar.
- Lekkasje fra tak til bod i femte etasje: mai – des.
- Nytt Calling Anlegg Periode: oktober.
- Tak Reparasjon Periode: desember.

2013
- Rens av ventilasjonskanaler i øvre løp. Periode: april til september 2013.
- Montering av tilbakeslagsventiler i kjelleren. Periode: april. 2013.

2012
- Takreparasjon.

2011
- Takblikk mai.

2010
- Avklaring av store forsikringssaken.
- Avslutning på fortauvarmesaken.

2009
- Kontrakt med Vaktmester Kitty.

2008
- Nytt kabel anlegg 2008 pluss utskifting av alle kabler til CAT. 6 TP.

2006
- Oppussing etter seksjonering høst -Rehabilitering.

1998
- Bygget ble fullt rehabilitert av daværende eier Eiendomsspar AS.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld. Det er ikke planlagt noen låneopptak i 2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 961,- pr. 16.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Resultatet av driften for 2022, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et:
Overskudd/underskudd på kr. 309 321,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er generelt tillatt forutsatt godkjenning fra styret. Før et dyr flyttes inn/fremskaffes, skal søknaden sendt via E-mail til styret og være skriftlig godkjent. Dyr må ikke sjenere eller være til ulempe for naboene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81636061

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 686 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skippergata 21D har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Oslo sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til noen av byens mest kjente landemerker som Oslo Børs og Operaen, samtidig som du har kort gangavstand til Karl Johans gate, Aker Brygge og et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester.

Området byr på alt du trenger i hverdagen fra dagligvarebutikker og treningssentre til spennende spisesteder og hyggelige kafeer. Kvadraturen har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et levende og attraktivt byområde, med en god blanding av nyetablerte boliger, restauranter, kafeer, gallerier og nisjebutikker. I nærområdet finner du blant annet kafeer med uteservering, sjokoladebar, frisør, klesbutikker og flere hyggelige møteplasser.

Beliggenheten er også ideell for pendlere og deg som ønsker enkel tilgang til kollektivtransport. Buss, trikk og T-bane finnes i umiddelbar nærhet, og Oslo Sentralstasjon ligger kun få minutters gange unna. Herfra har du også enkel tilgang til Flytoget, som gir rask forbindelse til Oslo Lufthavn.
Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med alt byen har å tilby rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Dronningens Gate (buss)
Jernbanetorget
Oslo S

For mer informasjon om avganger, se: https://ruter.no/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for lagerbygning med innvendige forandringer, datert: 29.04.1899
Det foreligger ferdigattest for vinduer i 2-5 etg, datert: 13.01.1978
Det foreligger ekspedisjonsdokument for fasadeforandring, datert: 12.11.1979
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredningsarbeider, datert: 19.05.1930
Det foreligger ekspedisjonsdokument for wc-anlegg, datert: 23.02.1933
Det foreligger ekspedisjonsdokument for bruksending, datert: 21.08.2000
Det foreligger brukstillatelse for hotell til boliger, datert: 19.04.2006

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 S-2413. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Skippergata 21A-F - søknad om ferdigattest på henlagt sak - 200502595 - Bruksendring og ombygging fra hotell til boliger
Saksnummer: 202602692
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602692

Skippergata 28 - rehabilitering og bruksendring av 2., 3. og 4./loftsetasje i forgård og tilhørende sidefløyer fra butikk, kontor, studio til 6 boliger
Saksnummer: 202508871
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508871

Skippergata 28 - bruksendring fra butikk til servering
Saksnummer: 202514138
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514138

Dronningens gate 22 - innsetting av nye vinduer, balkongskyvedører og nytt rekkverk på takterrasse
Saksnummer: 202601906
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601906

Dronningens gate 22 - Riving av skorstein
Saksnummer: 202523505
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523505

Dronningens gate 22 - Oppgradering av eksisterende ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202514013
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514013

Dronningens gate 28 - innvendig ombygging av 1.-4. etasje
Saksnummer: 202509027
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509027

Dronningens gate 30 - Innvendig riving
Saksnummer: 202509032
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509032

Karl Johans gate 6B - bruksendring fra kontor- til butikklokale
Saksnummer: 202601718
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601718

Prinsens gate 1 C - oppgradering av kontorlokaler
Saksnummer: 202507682
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507682

Skippergata 20 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av loftsetasjen, oppføring av seks takarker mot gate og to takvinduer mot bakgård
Saksnummer: 202518174
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518174

Prinsens gate 6 - bruksendring fra kontor til hotell
Saksnummer: 202508116
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508116

Strandgata 19 - oppføring av nærings- og kontorbygg, dispensasjon fra plan og TEK17
Saksnummer: 202511024
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511024

Strandgata 19 - Riving av parkeringshus med kontorfløy
Saksnummer: 202516662
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516662

Pågående plansaker i området:
Jernbanetorget 1. Detaljregulering - Nye Oslo S - ny stasjon m.m. (Stasjonsalléen, Fjordporten hotell, "Krystallen").
Saksnr: 201510215
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215

Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40)
Saksnr: 202205032
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205032

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:

301/207/276/3:
02.05.1950 - Dokumentnr: 301049 - Erklæring/avtale
Best om å fjerne eller forandre innretning av sprøyte-lakkeringsovn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2006 - Dokumentnr: 33346 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2006 - Dokumentnr: 33346 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1747
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-4 og 6-44

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 131 607,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av 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).

Skippergata 21D

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km

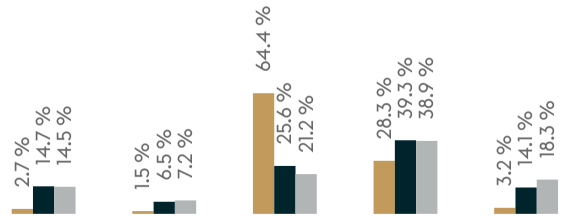
Offentlig transport

Dronningens gate	Linje 11, 12, 13, 19	1 min 0.1 km
Jernbanetorget i Fred Olsens g...	Linje 74, 80E, 83	2 min 0.1 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Kia barnehage (1-3 år)	9 barn	9 min 0.7 km
Grønland Torg barnehage (0-5 å...	62 barn	11 min 0.9 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (...	63 barn	11 min 0.9 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	7 min
Kristparken ballbane	12 min
Ærа Training	3 min
Fitness24Seven Stortorvet	7 min

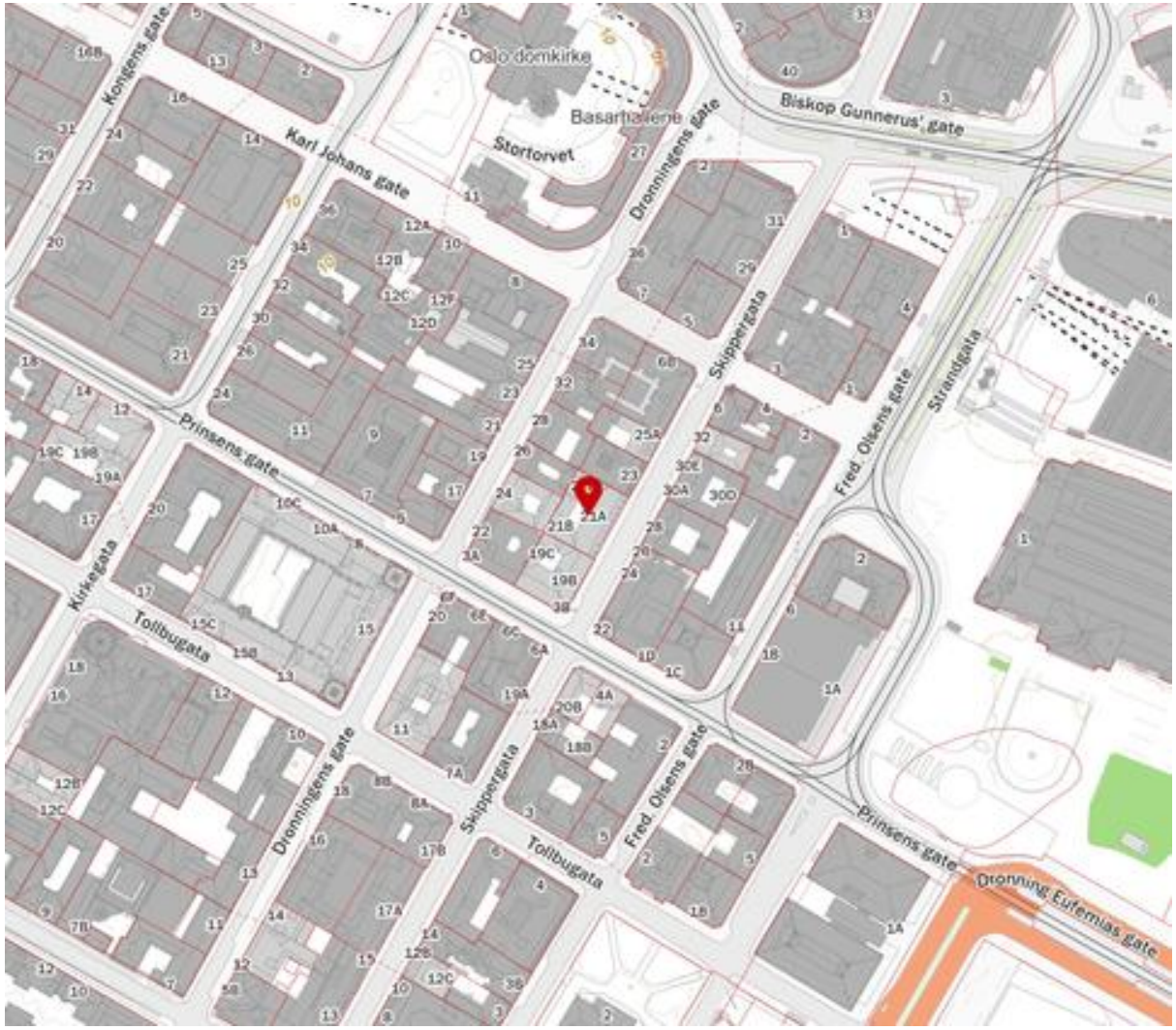
«Nærhet til absolutt alt!»

— 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 2026

Skippergata 21D
0154 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1899
BRA:	29 m^2
BRA-i:	29 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	0	0

Supertakst

GNR: 207 BNR: 276 SNR: 3

Denis Muslimovic
Bygningssakskyndig
Lunden Takst AS

denis@fidens.no
48865118

Skippergata 21D
0154 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41334

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder og avvik på entredøren
Kjøkken - Overflater og innredning	Fuktskader i benkeskap
Vannledninger	Lekkasje og dårlig funksjon på stoppekran.
Ventilasjon	Alder.
Våtrom - Overflater	Sprekker, bom
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Ikke synlig membran rundt rør i vegger
Våtrom - Sanitærutstyr	Sprekk, skader

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Entrédøren er ikke brann- og lydsertifisert. og tilfredsstiller ikke dagens krav til brannsertifisering. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter og felles areal. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et avvik opp mot gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.4.2026	**8.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Almir Barlov**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Denis Muslimovic**	Telefon:	**48865118**
Firma:	**Lunden Takst AS**	Epost:	**denis@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Lunden 2B, 0598 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet etter beste skjønn og i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter.
Den bygningssakkyndige vurderer objektet som en leilighet.
Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m.
Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Det gjøres oppmerksom at alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppført (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføring).
Bygningssakskyndig tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygget er godkjent slik som det fremsto ved befaringen.
Tilstandsgrad 2 (TG 2) kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten.
Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring.
Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått i denne rapporten.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/ fundamenter, felles trapper og felles kjeller.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skippergata 21D, 0154 Oslo**					
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**207**	Bruksnr:	**276**	Festenr:
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0103**	
Byggeår:	**1899** - Tatt i bruk					
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**					

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Grunnmur er oppført i bærende murverk. Veggkonstruksjon er oppført i bærende murverk og pusset utvendig. Taket er et saltak og er tekket med takstein og båndtekking. Etasjeskille mot kjeller er trolig et betongdekke.
Leiligheten strekker seg over ett plan og ligger i 1. etasje i en bygård over 4 etasjer, samt loft og kjeller. Bygård er utstyrt med callinganlegg.
Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, sovealkove og bruksrett til et terrasseareal utenfor stuevindu ifølge eieren.
Høyeste takhøyde måles i sovealkove til ca. 2.6m og laveste høyde måles på badet til ca. 2,24m. Leiligheten har balansert ventilasjon, som en del av felles ventilasjonsanlegg. Oppvarming er tiltenkt elektrisk og varmekabler på bad. Oppvarming er ikke funksjonstestet.
Vindu er et trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2010. Entrédør uten brann- og lydklassifisering. Innvendig dør er hvitmalt profilert heltredør med 3 speil.
Bygget og boligen ble rehabilitert i 2006 og enkelte utbedringer, vedlikehold og avvik opp mot dagens byggeforskrifter, normer og NS 3600 er påregnelig.
For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Rehabilitering av bad, kjøkken, innvendig oppussing, ifølge eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i bygård

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**29**	**29** Romfordeling: Entré, kjøkken, stue, sovealkove og bad	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Kjellerbod NB! Boden har lav himlingshøyde	**0**	**0**
Totalt m²	**29**	**29**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	4	0	4
Totalt m²	**4**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er basert på Norsk standard (NS 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger). Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med bygningsteknisk forskrift.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av illustrasjonsskisse er vedlagt i rapporten.
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html
NB!
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e/ALH. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameie/ borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vindu med 2-lags glass. Entrédør er en kompakt dør med malt og slett utførelse. Innvendig dør er en malt profilert heltredør med 3 speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduet er fra 2010	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Entrédør subber i karm, mangler lokk på dørpumpe og det registreres skade på armen til dørpumpe. En hengsel sitter ikke i dørbladet. Det er skader på tettelistene til entredøren. Ellers er døren av eldre utførelse.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/ reparasjon og smøring av døren anbefales. Utskifting av entrédør pga. skade/ slitasje i nærmere fremtid må påregnes. Dette i samråd med sameie.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag i gulvkonstruksjon basert på tegninger og erfaring fra slike bygg. Kjelleren under leiligheten var sperret, dog ikke vært mulig å inspisere og stadfeste det.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 11mm over 2,5m i stuen og kjøkken og 5mm lokalt innenfor 2m. Ellers er det registrert mindre høydeforskjeller á 5mm på sovealkove lokalt og over hele rommet.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

IKEA kjøkken fra 2006 i følge eieren, med slette fronter i svart høyglans.
Benkeplate i 38mm heltre eik, med nedfelt og overlimt 1x oppvaskkum i rustfritt stål, med ettgreps kjøkkenkran i krom.
Kjøkkenet er innredet med omluftsvifte med kullfilter over stekesonen, integrert platetopp, stekeovn og benkekjøleskap.
Det er lagt hvite 10x20cm fliser over benkeplate.
Lekkasjestopper (aquastopp) og komfyrvakt er ikke installert.
Det er registrert fuktskader i benkeskapet under oppvaskkum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Selv om det ikke var krav til lekkasjestoper og komfyrvakt den gangen kjøkkenet ble satt opp, anbefaler vi å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.
Skader i underskapet anbefales utbedret, samt gjøre tiltak mot lekkasjer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.	

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/ kullfilter i kombinasjon med mekanisk avtrekk i rommet er en godkjent løsning.
Det anbefales å montere ventilasjonskanal i overskapet, slik at luft med damp fra koking føres ut av overskapet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Entrédøren er ikke brann- og lydsertifisert. og tilfredsstiller ikke dagens krav til brannsertifisering. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter og felles areal. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et avvik opp mot gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør under oppvaskkummen.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i 2006 i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken, ifølge eier.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
Overløpsrør under oppvaskkum har løsnet.

6.6 Vannledninger



Vanninstallasjon under servanten på bad

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i 2006 i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken, ifølge eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran/ ventil til varmtvann under servanten fungerte ikke som tiltenkt.
Det registreres vanndrypp fra vannrør til kaldtvann under servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler å kontakte rørlegger for å reparere oppdagede avvik. Lekkasjer kan forårsake ytterligere skader på innredning å bad, samt at varmtvann er avstengt.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/ anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert



Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Dette er felles anlegg og aggregat er plassert i kjelleren.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nytt anlegg ifb. rehabilitering av bygården.

Når var siste service på anlegget?

Rens av kanaler i 2019 ifølge eieren.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er over 15 år gammelt.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.9 Våtrom



Hovedsluk



Sprekk gulvflis

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg med 15x15cm hvit flis og en rad med blå fliser på vegg. Malt overflate i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble oppgradert i 2006 ifølge eieren

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet/ sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men vi anbefaler utbedrings tiltak til påviste avvik, slik at utviklingen stoppes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Fuktsøk viser ingen fukt i konstruksjon ved undersøkelsestidspkt.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jeg anbefaler å installere dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å spare overflater for fritt vann. Konsekvensen av utettheter i konstruksjonen kan føre til mugg-, sopp- og råteskader i konstruksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap 60cm med profilerte fronter i dus-hvit, keramisk servant og med ettgreps blandebatteri fra Oras, samt speilskap over servanten.
Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjgarnityr.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres rissdannelse i servant.
Skade i spell.
Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen/ servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres. Riss/ sprekker i servant bør holdes under oppsyn. Utskifting av servantskap og servanten er påregnelig i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det ble søkt etter fukt både med pigger i veggen bak våtsonen og på overflater. Det ble ikke registrert fukt ved undersøkelsestidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Da det foreligger ferdigattest, anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon ble ikke innhentet/ fremlagt.	

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Almir Barlov	9578-5997-4-107439	2026-04-09 10:09:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skippergata 21D, 0154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Almir Barlov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. oktober 2010

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79675115
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontroll av varmekabel og regulator utført i mars 2016 av Tandbergs Elektriske A/S. Byttet klosset og installert opplegg for vaskemaskin i mars 2016. Arbeid utført av Rørlegger Pluss As. Reparasjon av varmekabler på bad i august 2019 og januar 2020. Arbeid utført av Alfa Termografi AS på bestilling av Gjensidige forsikring (regi av sameie).

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Det er utført reparasjoner på felles fasader, tak, osv. alt i regi av styret i Skippergata 21.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av vegglampe på badet med integrert stikkkontakt. Jobben er utført av Elektris /Boligelektrikeren i desember 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rensing av avløpsrør og ventilasjonskanalene i mai 2019 i regi av styret i Skippergata 21. Jobb utført av PowerClean.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmluftsovn byttet ut i september 2020. Montert av IKEA-montør via Luado.

---

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: Sprekk i fliser på badgulvet. Utbedring mars 2026, utført av Jama Bygg AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har mottatt varsel om planlagt tilsyn på elektrisk anlegg i regi av Elvia. Dato er ikke bestemt.

---

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

Ja

Beskriv: Mindre sprekk på murpuss i sovealkoven.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Defekt varmluftsovn/stekeovn ble byttet ut i september 2020. Montert av IKEA-montør via Luado. Lokal fuktskade under vasken på kjøkkenet.

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? I salgsoppgaven fra Boa Eiendomsmegler ved kjøp av eiendommen i 2010.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgifter økt i januar 2026 grunnet generell økning i kostnader for brensel, trappevask, osv.

---

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: 22-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Almir Barlov	**2026-04-09**

Identifikasjon

Almir Barlov

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

Boligopplysninger:

Sameiet Skippergata 21		**Vår ref.:**	515/3	**Fødselsdato eier:**	19.11.1982
Skippergata 21		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0154 OSLO		**Eiere:**	Almir Barlov		
Organisasjonsnr:	990 062 617	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 463**

Felleskostnader:	Bredbåndskostnad flatt fordelt	230
	Dugnadsbidrag	150
	Felleskostnader, brøkfordelt	1 370
	Utskiftning VV bereder	206
	Felles varmtvann	296
	Felleskostnader	71
	Felles ventilasjon	555
	Felleskostnader, flatt fordelt	317
	Forsikring	268

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 257**

Felleskostnader:	Bredbåndskostnad flatt fordelt		230
	Dugnadsbidrag		150
	Felleskostnader, brøkfordelt		1 370
	Utskiftning VV bereder	(206,00 i Nov. 26)	0
	Felles varmtvann		296
	Felleskostnader		71
	Felles ventilasjon		555
	Felleskostnader, flatt fordelt		317
	Forsikring		268

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jostein Ekre
Adresse:	Dalebakken 22
Postnr/-sted:	1387 ASKER
E-post:	styret@skippergata21.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

Utestående saldo: **3 613**

Felleskostnader:	3 613	Restanse:	3 613
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 685
Annen formue:	32 961	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1860		
Gårds/bruksnr:	207/276 - seksjon:3		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	686

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81636061

Boligopplysninger:

Sameiet Skippergata 21	**Vår ref.:**	515/3	**Fødselsdato eier:** 19.11.1982
Skippergata 21	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0154 OSLO	**Eiere:**	Almir Barlov	
Organisasjonsnr: 990 062 617			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: 103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	28		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1	BTA	35
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	28

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Skippergata 21 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er: Purgato AS.

GENERELT
Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforening

FELLESVASKERI
Fellesvaskeri i 2 etasje.

NØKLER, SKILT
Systemnøkler bestilles via mail til styret@skippergata21.no. Andre nøkler bestilles direkte hos Laashuset AS i Droningens Gata 25. www.laashuset.no/ 22 47 75 75
Postkasse nøkler defineres som privat nøkkel og må bestilles til posten.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det må tegnes avtale med styret for bruk av vaskerom.

KABELTV OG BREDBÅND
Sameiet Skippergata 21 har avtale med OBOS Opennet as for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.
Abonnementet og tilgang til internett bestilles av seksjonseieren direkte til:
Kontakt hos Leverandør: OBOS OpenNet*
kontakt person: Morten Kristiansen
SENTRALBORD: +47 21 01 61 50 | MOBIL: +47 90 14 35 00 | WWW.OBOSOPENNET.N

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

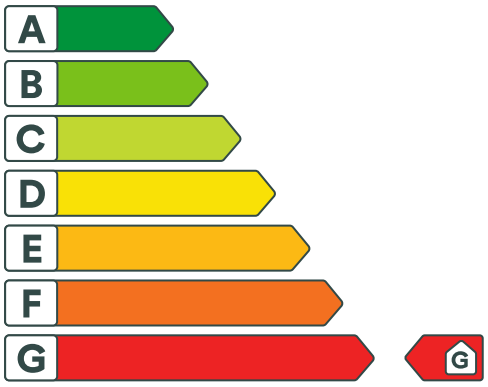
Annen informasjon:

enova

Energiattest



Adresse **Skippergata 21D, 0154 OSLO**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280318**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80469896**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **276**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **345,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **345,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 818 kWh**



Skippergata 21D, 0154 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skippergata 21D, 0154 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: 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 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Skippergata 21

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 18:00

Sted: på Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@skippergata21.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skippergata 21 mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:

Invite Link https://us06web.zoom.us/j/89055153636

https://us06web.zoom.us/j/89055153636

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 890 5515 3636 #

Passord: 483478#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Skippergata 21

Mandag 26.05.2025, kl 18:00

på Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skippergata 21

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 75 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jostein Ekre

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Are Holsted

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Lisa Jyborn

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Ricciuti, Kjetil Iversen og Jonathan Lundblad

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.05.2025

Styret i Sameiet Skippergata 21

Styreleder, Jostein Ekre
Styremedlem, Are Holsted
Styremedlem, Lisa Susanne Jyborn
Varamedlem, Peter Ricciuti
Varamedlem, Kjetil Lim Iversen
Varamedlem, Jonathan Lundblad

ÅRSMELDING

2024



Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

SAMEIET SKIPPERGATA 21

STYRETS ÅRSBERETNING for 2024



Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

Innhold

1 TILLITSVALGTE 4
2 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON 4
2.1 Forretningsførselen er utført av: 4
2.2 Fakturaadresse: 4
2.3 Revisjon: 4
3 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET 4
3.1 VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING 4
3.2 ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING 5
3.3 YTRE MILJØ 5
3.4 VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE 5
3.5 SNØRAS OG ISTAPPER 6
3.6 NØKLER/SKILT 6
3.7 PARKERING av kjøretøy i bakgården 6
3.8 FELLESVASKERI 7
3.9 KABEL-TV/INTERNETT 7
3.10 Brannslokningsutstyr og Brann instruks 8
4 REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD, PLANLAGT ARBEID 10
4.1 Utført arbeid i 2024 10
4.2 Utført arbeid i 2023 11
4.3 Utført arbeid i 2022 11
4.4 Utført arbeid i 2021 12
4.5 Utført arbeid i 2020 12
4.6 Utført arbeid i 2019 12
4.7 Utført arbeid i 2018 12
4.8 Utført arbeid i 2017 12
4.9 Utført arbeid i 2016 12
4.10 Utført arbeid i 2015 og før 12
4.11 PLANLAGT ARBEID 14
4.12 Dugnad 15
5 STYRETS ARBEID 18
5.1 Styremøter og vedtak i 2024 18

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

5.2 Styremøter og vedtak i 2023 19
5.3 Styremøter og vedtak i 2022 19
5.4 Styremøter og vedtak i 2021 20
5.5 Styremøter og vedtak i 2020 20
5.6 Styremøter og vedtak i 2019 20
5.7 Styremøter og vedtak i 2018 20
6 HMS – INTERNKONTROLL 21
7 FORSIKRINGER 21
8 OVERDRAGELSER AV SEKSJONER -Kjøp og salg 21
9 ØKONOMI 22
9.1 Generell økonomi til sameiet i siste årene 22
9.2 BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024 23
9.3 KOSTNADSUTVIKLING FOR 2025:2026 23

Figur oversikt:

Figur 1: Tag fjerning av utevegg 11
Figur 2:Kostnad Budsjett vs Kostnad real 22
Figur 3:Budsjettert resultat vs Real Resultat 22
Figur 4:Styrets Nøkkel - tall Skippergata21 22

Tabeller:

Tabell 1:Areal fordeling 4

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

1 TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:
STYRET i 2023:2024 besto av:

Styreleder:	Jostein Ekre (siden 2010)
Styremedlem:	Are Holsted (siden 2010)
Styremedlem:	Lisa Jyborn (Siden 2021)
Vara:	Kjetil Iversen (siden 2011)
Vara:	Peter Ricciuti (siden 2017)
Vara:	Jonathan Lundblad (Siden 2022)

Styret eller styreleder treffes på e-post: styret@skippergata21.no

Til årsmøte 2025 anbefaler styret å beholde det samme styret for å bevare kontinuitet i påbegynt arbeid.

2 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

2.1 Forretningsførselen er utført av:

OBF
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 4301, Nydalen
0402 OSLO

2.2 Fakturaadresse:

EHF
CO: Sameiet Skippergata 21
990 062 617
Postboks 2730
7439 TRONDHEIM
faktura@obf.no

2.3 Revisjon:

Revisjonen er utført av BDO AS.

3 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

3.1 VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Sameiet Skippergata 21 er et eierseksjons sameie med beliggenhet i Oslo.
Sameiet består av 44 seksjoner, hvor av 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Nøkkel informasjon om sameiets areal er:
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 062 617.

Tabell 1:Areal fordeling

	BTA	BOA	BRA
Areal	2095m^2	1680m^2	1707m2

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

3.2 ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2023. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret består av 1 kvinner og 2 menn og 2 vara. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling. Vi oppfordrer imidlertid kvinner til å stille som kandidater til styret.

3.3 YTRE MILJØ

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet i vesentlig grad. Leietakere og sameiere må sette seg inn i husordensreglene hva det gjelder avfallshåndtering. Det er en utfordring med så mange beboere i en gård med begrensede plasser for deponering av avfall.

Derfor er det viktig at alle bidrar med at ingen ulovlige avfall eller feil avfall settes i eller utenfor merkede søppelkontainere i avfallsrom, deriblant; elektriske artikler, madrasser, skap, stol, hyller, klær, brennbare materialer, matavfall som samler skadedyr osv.
! **Ingenting** skal legges utenfor leiligheter, utenfor søppelkasser, særlig i uteareal, i avfallsrom, korridorer, trapperom, kjeller, forgård og portrom.

3.4 VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Vaktmesterfirma ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold i fellesareal; oppgang og bakgård, samt renhold, skifte av lyspærer etc. Rengjøringen skjer en gang i uka.

Vaktmesterfirma i Skippergata21: Purgato AS

Daglig leder:	Hans-Petter Ruud
Adresse:	Seterhøyveien 5 F, 1176 Oslo
Telefon nr.	+47 40675842
E-mail:	hpruud@purgato.no
Web:	www.purgato.no

Ukentlig Vask:

- 3 stk. hoved trapp (oppgang A, B, C)
- inkludert gelendre
- samt inngangspartier
- avsatser
- korridorer i alle etasjer
- Vaktmestertjenester

Ukentlig arbeid:

- Rydde i og rundt søppelrom, i/ved søppelkasser
- Plukking av søppel og sneiper i bakgården
- Spyle bakgården
- Rydding i trappeoppganger og kjeller
- Sjekke lyskilder, lysarmaturer for skade/oppheng
- Skaffe og skifte defekte lysstoffrør og lyspærer (sparepærer – Long Life) skiftes i fellesareal, fasade og utelys. (Lyspærer faktureres separat)
- Sjekke at dører, vinduer og fasade er uten skader
- Sjekke og smøre dørpumper og hengsler
- Sjekk at alt virker og alt er OK! Varsle styret om noe er galt
- Etterse at rømningsveier holdes frie
- Ettersyn av kjellere/boder/ventilasjonsrom

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

Private henvendelser til vaktmesteren om bistand for seksjonen blir regnet som privat henvendelse og vil bli fakturert til seksjonseieren.
Styret og beboere har vært tilfreds med vaktmesterfirma og måten denne har utført oppgavene iht avtalen.

3.5 SNØRAS OG ISTAPPER

Purgato AS sto også ansvarlig for istappfjerning fra taket og strøing av fortauet i Skippergata21på sameiet mot gaten i vintersesongen 2023-2024, en tjeneste pålagt gårdeiere av Oslo kommune siden 2005.
Etter en periode med snø, rykker utførende firma ut og fjerner snø opp til første snøfanger. Dette vil gjøre at det ikke ligger snø som ikke er sikret. Det vil også forsinke dannelse av istapper betraktelig. Utførende firma har også en patruljebil som kjører rundt og kontrollerer isdannelse. Bygget vil kontrolleres ukentlig, med tilbakemelding til styret.
Pakken består av:

- Ukentlig snørydding i bakgården, måke og salte/strøing for å holde isfrie fortau til enhver tid
- Ukentlig kontroll/ettersyn av istapper dannelse på alle tak i ytre og indre gård og fjerning av istapper så fort de er observert. De ukentlige kontroll skall dokumenteres med å ta bilder av istapper-frie tak som sendes straks etter inntaking til styret. Gjelder pr. sesong: (nov-mars) inntil fem utrykninger.
- (inkluder utstyr og materiell, forutsatt bruken av sameiets egne vimpel
- Hvis Sameiet får beskjed eller blir bøtelagt pga manglende fjerning av istapper eller om det er is på fortau foran bygningen, skal Purgato fjerne istapper, is og snø fra fortau umiddelbart. Kostnader for bøter påfaller og faktureres videre til Purgato i slike tilfeller.

3.6 NØKLER/SKILT

- **Etterbestilling av nøkler**

Systemnøkler (e.g. til leilighet, porten, vaskerom) bestilles ved å sende mail til styret@skippergata21.no
Andre nøkler kan bestilles av seksjonseier direkte hos Laashuset AS i Dronningens Gate 25 www.laashuset.no/ 22 47 75 75
Postkasse nøkler defineres som privat nøkkel og må bestilles til posten.
I 2023 var det 10 henvendelser til styret for bestilling av nøkler.

- Leilighets skilt

I de siste årene ble det satt i gang et stort arbeid med skilting av alle leiligheter i Skippergata 21. Skiltene er montert utenforleiligheten. I tilfeller seksjonseier fjerner skilt for maling av døren/lister, skal skilter monteres på samme plass. Hvis noen leiligheter/dører mangler skilt, skal styret informeres for å anskaffe nye skilt. Alle henvendelser til styret skal ha leilighets Nr «emne» feltet.

3.7 PARKERING av kjøretøy i bakgården

Fra husordensreglene:
«…10.1 Parkering av alle typer kjøretøy (Bil, scooter, sykler, barnevogner, …) i bakgård skal ikke forekomme.
…10.2 Styret kan gjøre unntak for f.eks. diverse servicepersonell eller stillas som trenger å bruke kjøretøy i forbindelse med arbeid og tjenester som skal utføres.»

- **Biler, sykler, motorsykler, scootere, andre motorisert kjøretøy, Elektrisk kjøretøy:**

Sameiet har INGEN parkeringsplasser. Se parkeringsforbudtskilt på gaten for informasjon om når det er lov å parkere. Vaktmesterens bil kan bli parkert i eller foran porten når de gjør tjeneste i gården. Det er viktig at seksjonseiere holder plassen foran porten fri for biler i forbindelse med sikkerhets rutiner (brann, evakuering…)
Biler som blir kjørt inn i portrommet uten forhånds klarering fra styret vil umiddelbart bli fjernet. Kostnader for borttauing, reparasjon av gulv i portrom, skade på tak i kjelleren, og alt annet av kostnader ifm. bilparkering i gården pluss administrasjonskostnader tilfaller og blir fakturert bileier.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

- **Sykler**

Fra husordensreglene:
«..10.3. Parkering av sykler i bakgård skal ikke forekomme. Sameiet består av 44 seksjoner og hvis hver seksjon skal ha mulighet til å ha plass for minst en sykkel i forgården, trengs det 44 plasser. Det ikke er plass til så mange sykler i forgården. Alle sykler skal parkeres i kjelleren. Sykler som parkeres i forgården, flyttes til kjelleren. Syklene som fjernes fra forgården, flyttes til kjelleren og låses med forhåndsbestilte hengelås. De som vil få syklene sine tilbake må betale et gebyr på 500,- for å dekke vaktmesterens ekstra kostnader som sendes via forretningsfører for at styret åpner låsen og leverer tilbake sykkelen til eieren. De som blir berørt av dette, må belage seg på at det å utstede giro, betaling, bekreftelser, åpne opp låsen osv. kan ta opptil flere uker. …»

- **Barnevogns parkeringsplass**

Barnevogns parkeringsplass kan leies i fellesrom ved henvendelse til styrets E-mail.

3.8 FELLESVASKERI

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i 2. etasje med fornyet og moderne vaskemaskin og tørketrommel. Nøkkel til vaskerommet utleveres mot et depositum på kr 600,-. Bruk av vaskerom koster kr 150,- per måned, og belastes via fellesutgiftene. Avtale om bruk av vaskerommet kan fås ved henvendelse til styret, styret@skippergata21.no

- Brukeren av vaskerommet plikter å påse at rommet holdes rent og ryddig før/under og særlig etter hver vask.
- Søppel, bæreposer, emballasje fra vaskemiddel skal kastes i avfallsbeholderen i bakgården.
- Bruker av vaskerommet plikter å utføre nødvendig og normalt vedlikehold av utstyr (rengjøring, skifte av lofilter).

3.9 KABEL-TV/INTERNETT

Sameiets TV og internettleverandør pr tidspunkt er OBOS OpenNet as. Abonnementet, tilgang til internett bestilles av seksjonseieren direkte til:

- Kontakt hos Leverandør: OBOS OpenNet*
- kontakt person: Morten Kristiansen
- HAMMERSBORG TORG 1 | PB. 6666 ST. OLAVS PLASS, 0129 OSLO
- SENTRALBORD: +47 21 01 61 50 | MOBIL: +47 90 14 35 00 | WWW.OBOSOPENNET.NO

3.9.1 Internett/TV tjenester

- **Internett fellesavtale**

- Høyhastighets bredbåndslinje med Internett til alle levert via fibermodem i hver bolig.
- Bredbånd med Internett opp mot 1000/1000 Mbit/s kr. 199,- mnd./leil. inkl.mva.

- **TV – valgfritt for hver enkelt husstand**

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste, eller ikke. I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Viasat, RiksTV og NextGenTel.
Innholdet i TV pakkene foregår direkte mellom seksjonene og OBOS/OpenNet, med rabaterte priser.

- Normal pris vs. rabaterte priser for TV pakker tilbud fra OpenNet tilbudssider:
- RIKSTV Favoritt Fiber = 199/mnd. (ordinærpris 329,- kr/mnd.)
- VIASAT Mini = 199kr/mnd. (ord. 269 kr/mnd.)
- NextGenTel Basis= 279kr/mnd. (ord. 329 kr/mnd.)

Det finnes egne og lavere priser for streaming også.

- **Installasjon i leilighet:**
  - Fibermodem: Inteno XG6846

Så langt som mulig benytte eksisterende føringsvei inne i leilighet.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006



Normalt plasseres denne boksen bak TV-benk.

- Trådløst ruter: Inteno EX400

Det er satt opp en trådløs ruter i hver leilighet som vil sørge for trådløst nett i leiligheten for beboere.



**Døgnbemannet driftssenter, overvåking og utrykningsberedskap hos OpenNet.*

3.10 Brannslokningsutstyr og Brann instruks

Seksjonseiere i hver seksjon er ansvarlige for beboere i sin seksjon og brannsikkerhet i sin leilighet. Det er viktig med kjennskap til følgende:

3.10.1 Brannslukningsutstyr i leilighetene

- **Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn:**
  - o Alle private boliger har installert røykvarsler knyttet med sløyfer til felles brannvarsling system siden 2006.
  - o Seksjoner er ansvarlig for at sameiets røykvarselens installasjon i leiligheten ikke endres.
  - o Alle seksjoner skal ha minst et godkjent røykvarsel, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.
  - o Det er **seksjonseierens** ansvar at røykvarslere i leiligheten å anskaffe og montere minst et apparat i hver seksjon og kontrollere utstyret.
- **Brannslokningsapparater**
  - o Styret i Sameiet Skippergata 21 har ansvar for å påse at alle leiligheter har godkjent brannslukningsapparat.
  - o Dersom en leilighet mangler brannslukningsapparat, ber vi om at dette meldes til styret umiddelbart til styret@skippergata21.no.

De som har apparater, må også melde apparat typen til styret for arkivering:

a. Type (e.g. 6kg pulver, 34A, ABC, …)
b. Plassering (e.g.; Kjøkken, ...)
c. Dato når denne går ut (hvis mulig),

Alle seksjonseiere må registrere sine brannslukningsapparater ved å dokumentere type apparat og status for utstyret ved å sende informasjon til styret.
Informasjonen er nødvendig da det forekommer branntilsynsinspeksjon. Brann Nødnummer:110

3.10.2 Brannstige

Sameiet har fastmontert brannstige. Ingen skal oppholde seg i brannstiger og rømningstiger skal brukes **KUN i tilfelle brann**. Alle dører skal til enhver tid være lukket for å oppbevare branncelleeffekten.

Sameiet har røykvarsel system for leiligheter og for fellesareal med nett-tilkobling til vaktselskap Securitas. I tilfelle feil på felles anlegg kontakt: styret@skippergata21.no eller ring til Securitas alarmtjeneste: 02452

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

3.10.3 Branninstruks

«Branninstruks» skal følges opp for enhver som er i Skippergata21 når brannalarmen utløses.
Hver seksjonseier skal sette seg i branninstruks og er forpliktet til å informere sine beboere/leietakere om branninstruks.

Ved **brannalarm**, eller når du oppdager brann, er det din plikt å forlate bygningen.
Beboere skal møte opp ved samlingsplass nede i bakgården, om nødvendig ute på fortauet. Sørg for å trekke unna porten slik at utgangen ikke sperres.

Branninstruksens huskeliste: VaReSluBeV

1- Varsle
Alle som befinner seg i fellesarealet skal varsles. Be folk du møter på din vei ut av bygningen om å gå rolig til samlingsplass. Ring brannvesenet på telefonnummer 110. Ring Securitas på telefonnummer 02452

2_ Redde
Dersom noen trenger hjelp på din vei ut av bygningen, trå til og redd dem ut i sikkerhet til samlingsplass.

3_ Slukke
Bruk slukningsapparatet i leiligheten. Alle leiligheter skal ha eget slukningsapparat.

4_ Begrense
Når du forlater leiligheten, lukk, men ikke lås, dører og vinduer. Dører må ikke være kilt fast i åpen stilling, og rømningsveier må ikke sperres.

5_ Veilede
Veiled og forklar om hendelsen til brannvesenet, Securitas eller annen myndighet ved samlingsplass.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

4 REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD, PLANLAGT ARBEID

4.1 Utført arbeid i 2024

- Vaskemaskin/tørketrommel reparasjon og vedlikehold med DSI Sep 2024, Kr. 4356
- Calling anlegg reparasjon i Aug, Kr. 3510, Okt kr. 19 238 og Nov 2024, kr. 4 953
- Vannlekkasje av rør - reparasjon juni 2024, Kr. 6115, Des 2024, kr. 13 460
- Lys og lampe - utskifting og rep i bakgården og i korridorer Okt 2024, kr. 19 238
- Ventilasjon reparasjon og service, Aug Kr. 15 601, Okt 2024, kr. 13 518
- Oppmålingsarbeid for utskifting av vinduer i private seksjoner mot sør
- Planlegging av arbeid budsjett for 2025:2026 ifm utskifting av felles vinduer
- Dugnad
- Reparasjon av hoveddør og vedlikehold av inngangsdørene til A, B, C, pluss Dørpumpe utskifting oppgang A- 21Aug 2024, Kr. 27 372
- Reparasjon av falne deler og murpuss i indre gård også noen punkter ut mot gaten i Skippergata i Mai-juni 2024, Kr. 148 169
- Før:



- Etter reparasjon av fasade:



- Arbeidet fullført med svært gode resultater og kostnader dekket av oppsparte midler

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

- Vi vil gjerne oppfordre alle beboere til å bidra til å ivareta gårdsplassen ved å sortere søppel riktig, fjerne eventuelt etterlatt avfall ved plasser dem i riktig container og ta ansvar for å vedlikeholde fasaden

- Tagging fjerning mars 2024, Kr. 4 350



Figur 1: Tag fjerning av utevegg

- Brann fjernvarsling - Installasjon av utstyr Jan 2024, Kr. 15 000

4.2 Utført arbeid i 2023

- Innkjøp av ny industri tørketrommel og vaskemaskin
- Reparasjon av eksisterende vaskemaskin
- Vedlikeholdsavtale for tørketrommel og vaskemaskin med DSI
- Styret inngikk avtale med Mycoteam om leie av matter til inngangs partier
- Reparasjon og korrigering av ventilasjonskanalene til et par seksjoner
- Planlegging av arbeid og budsjett for 2024:2024 ifm brann alarm utskifting
- Planlegging av arbeid budsjett for 2024:2024 ifm utskifting av vinduer i private seksjoner mot sør
- Planlegging av arbeid budsjett for 2024:2024 ifm utskifting av felles vinduer
- Dugnad
- Reparasjon av hoveddør og vedlikehold av inngangsdørene til A, B, C
- Laget laminerte skilt til avfallshåndtering og vinduer i fellesområdene.
- Oppfølging, befaringer, og koordinering ifm. Ventilasjonsutfordringer i 503

4.3 Utført arbeid i 2022

- Lysene og armaturer til bakgården ble skiftet ut og satt inn nye sparepærer.
- Nødlysene i flere etasjer reparert og satt inn med riktig lys
- Ventilasjonen til flere av leiligheter trengte oppsyn og oppfølging under rehabilitering av
- seksjoner
- Nye ventilasjonsanlegg ble monter av den ene næringsseksjonen
- dører trengte betydelig justering og to dører som hadde behov for ny dørlukker. Alle
- dører og mekanismer ble fikset til en pris av 14 050.- eks mva
- Portlåsen og selve porten ble i flere runder i 2022 (3 ganger) reparert da det har vært
- enten forsøk med feil nøkkel å åpne låsen eller brukt makt for å dra/skyve port dører
- Tyco har vært og gjort inspeksjon og vedlikehold av branntavlen i 2022

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

4.4 Utført arbeid i 2021

- Vedlikehold av felles Brann system og Panel
- Reparasjon av Lys ute/inne
- Tagg fjerning av porten og vegger

4.5 Utført arbeid i 2020

- Reparasjon av Lyspunkter og armaturer inne
- Oppgang A 2.etg høyre – Denne er ikke på rapporten., meldt inn tidligere. Kr. 4854.70
- Oppgang A 3.etg høyre kr. 4854.70
- Oppgang A 2.etg. venstre. Kr. 4854.70
- Lys trapp 1etg, Oppgang C 1.etg kr. 3673.97
- Oppgang C 5.etg kr. 3673.97
- Oppgang B 5etg. Kr. 3673.97
- Sum eks mva. kr. 25586.-

4.6 Utført arbeid i 2019

- Rensing av avløpsrør
- Rensing av ventilasjonsrør
- Brann i 408

4.7 Utført arbeid i 2018

- Brann system og Brannpanel utskifting
- Branninstruks for når brannalarmen blir utløst.
- Nytt calling anlegg fremfor å reparere: Anlegget sjekket: 2 /3, dvs 136 av 186 adresser har feilstatus og ikke kommuniserer med brannsentralen. Dette er kritisk og bør/må rettes så snart som mulig.
- Dørskilt: Installert dørskilt til alle leiligheter for at bla. BRE kan lett finne frem til riktige leiligheter
- Sjekk av Brannslukningsutstyr i leilighetene

4.8 Utført arbeid i 2017

- Taktekking
- Brannsystem forebyggende tiltak
- UTSKIFTING AV VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE
- UTSKIFTING AV SNØRAS OG ISTAPPER TJENSTEN

4.9 Utført arbeid i 2016

- Fasadeoppussing Oktober-Jan 2016
- Maling av vinduene mot gate
- Anskaffelse av vaskemaskin
- Kontrakt med skadedyrbekjempelse
- Rest arbeid for renovering av fasaden
- Reparasjon av lekkasje i kjeller ifm varmepumpe til butikk
- Reparasjon av lekkasje fra tak

4.10 Utført arbeid i 2015 og før

- Reparasjon av Tette rør

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

- Reparasjon av porter og dører og pumper i oppgangene
- Reparasjon av lekkasje fra døren i oppgang A
- Sykkelaksjon for å fjerne ulovlig hensatte sykler i forgården til sykkelrom

4.10.1 Utført arbeid i 2014

- Åpning av tett rør Periode: Januar
- Lekkasje fra tak til bod i femte etasje: mai – Des
- Nytt Calling Anlegg Periode: Oktober
- Tak Reparasjon Periode: Desember

4.10.2 Utført arbeid i 2013

- Rens av ventilasjonskanaler i øvre løp. Periode: april til september 2013
- Montering av tilbakeslagsventiler i kjelleren. Periode: april. 2013

4.10.3 Utført arbeid i 2012

- Takreparasjon sep

4.10.4 Utført arbeid i 2011

- Takblikk Mai

4.10.5 Utført arbeid 2010

- Avklaring av store forsikringssaken
- Avslutning på fortauvarmesaken

4.10.6 Utført arbeid i 2009

- Kontrakt med Vaktmester Kitty

4.10.7 Utført arbeid i 2008

- Nytt kabel anlegg 2008 pluss utskifting av alle kabler til CAT. 6 TP

4.10.8 Utført arbeid i 2006

- Oppussing etter seksjonering høst -Rehabilitering

4.10.9 Utført arbeid i 1998

- Bygget ble fullt rehabilitert av daværende eier Eiendomsspar AS.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

4.11 PLANLAGT ARBEID

4.11.1 Utskifting av vinduer

4.11.1.1 **Vedtak om arbeids fase 1 fra årsmøtet 2024**

- **ÅV-2024-1-2-A: Utskifting av dårlige vinduer i seksjoner mot gateplan**

Årsmøtet 2024 i sameiet Skippergata 21 ber styret igangsette arbeidet med å planlegge og utskifting av dårlige vinduer i private seksjoner mot gateplan så langt som mulig i løpet av 2024:2025.

- **Fakturering av kostnader:**
- **Materialer:**

Materialer brukt i forbindelse med utskifting av alle vinduer eller dårlige vinduer i seksjoner faktureres nytteseksjonen i henhold til kostnaden for innkjøp av antall vinduer som faktisk er skiftet ut i leiligheten og andre materialkostnader brukt for utskiftingen.

- **Arbeidskostnader (ikke materialer)**

Arbeid ifm utskifting av alle vinduer eller dårlige vinduer i seksjoner fordeles og faktureres i henhold til brøkdel av innvendig bruker areal.

4.11.1.2 **Vedtak om arbeids fase 2 fra årsmøtet 2024**

- **ÅV-2024-1-2-B: Utskifting av dårlige vinduer i fellesareal**

Årsmøtet i sameiet Skippergata 21 ber styret om å igangsette arbeidet med å planlegge og skifte ut dårlige vinduer i felles areal til sameiet så langt som mulig i løpet av 2024:2025.

- **Fakturering av kostnader: Materialer og Arbeidskostnader**
- **Materialer og arbeidskostnader (ikke materialer)**

Materialer og arbeidskostnader brukt i forbindelse med utskifting av alle vinduer eller dårlige vinduer i felles areal fordeles iht sameierbrøkdel. Kostnader for utskifting av vinduer og dører så langt som mulig betales av budsjetterte midler fra felles kassa.

I 2024 vedtok generalforsamling om utskiftingsarbeid ifm vinduene. Gjennomføring av vindusutskiftingen er planlagt i to faser, delvis pga økonomien. Sameiet vil få et stort underskudd etter fase 1, hvor det ble vedtatt i 2024 at felleskassen skal dekke kostnadene for arbeid ifm utskiftningene av vinduene mot sør (omtrent 44 vinduer) mens vinduer og materialer skal dekkes av seksjonseierne. Styret håper å ha noe midler til overs for de betydelige kostnadene vi står overfor i fase 2, som involverer over 150 vinduer i indre gården, hvor mange av disse er fellesvinduer det vil være betydelige kostnader knyttet til utskiftingen. (opptil 44 på private seksjoner mot gaten, pluss opptil 50 stk i felles areal + vinduer til private seksjoner i indre gård – total opptil 150 stk)

Arbeidet omfattes og planlegges som følgende:

4.11.2 Dimensjonsmåling av vinduer fase 1 mot gaten

Oppmåling av dimensjoner for alle vinduer (44 stk i 17 leiligheter mot gaten) som må skiftes ut i fase 1. Dette arbeidet startet i 2024 uten at noen firma fullførte oppdraget. I 2025 ble alle vinduer mot syd målt opp av firma Entreprenør 1.

4.11.3 Godkjenning fra PBE

Innhenting av nødvendige tillatelser fra Riks Antikvaren og Plan og Bygnings Etaten, samt kommunen skjer i apr/mai. Tilbud fra vindusleverandører er avhengig av hvilke type vinduer plan og bygningsetaten anbefaler og godkjenner. Det er avtalt mellom entreprenør 1 og PBE på slutten av mai.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

4.11.4 Valg av vindusleverandør

Etter at vindustypene er godkjente, tilbudspris hentes fra vindusleverandører for hver av typene. (før sommeren 2025)

4.11.5 Kontrakt inngåelse

Kontraktinngåelse mellom styret og hoved entreprenør, andre leverandører, seksjonseiere utskiftingen gjelder. Planlegging av bestillinger for vindusproduksjonen, leveranseplan og logistikk, lagerføring, uttak fra lager ift plan skjer i denne perioden.

4.11.6 Prosjekt gjennomføring

- Prosjektering av operasjonelle utskiftinger pr leilighet. Utskiftingen antas et par dager pr leilighet for 17 leiligheter og kan ta opptil 2 til 3 måneder før utskiftingsarbeidet og fasade fiksingen for utskifting vinduer for 17 leiligheter er fullført.

- Planlegging av tilgang til leiligheter, kontakt med seksjonseiere og nøkkelhåndtering, organisering av arbeid i leilighet, inspeksjon og ferdigstilling av alle seksjoner som blir berørt underveis mens arbeidet pågår i flere måneder, mur og fasadearbeid og maling, snekkerarbeid pr leilighet og felles del, (i løpet av 2025)

- Planlegging av avfallshåndtering, midlertidig lagring av avfall samt materialer mens arbeidet pågår, Parkering og leveranseplan, deponering av demonterte vinduer, rest materialer

- Planlegging av regnskap og betaling pr leilighet i tillegg til betalingsplan for leveranser, håndverkere og leverandører

4.12 Dugnad

4.12.1 Hvorfor dugnad er viktig for sameiet?

- *Sameiet sparer store summer med penger når folk møter frem for å gjøre litt innsats for sin egen bolig/bygning.*
- *Det blir forståelse for hvordan sameiet fungerer*
- *Seksjonseiere blir kjent med bygningen og hverandre og deler gode meninger med styret*

4.12.2 Dugnad

4.12.2.1 Dugnad i 2024

I 2024 ble ikke tid til dugnadsarbeid.



4.12.2.2 Dugnad i 2025

Det er planlagt en dugnad 24 mai 2025.
Vi inviterer til en **felles dugnad lørdag fra kl. 12 til 15**, slik at vi kan redusere arbeidsmengden for hver enkelt av oss.
Jo flere vi blir, desto mer koselig blir det, og en ekstra fordel er at vi raskere kan bli ferdige. Alle beboere, leietakere og seksjonseiere oppfordres til å delta i dugnaden og er hjertelig velkomne!



Vedtak til dugnadsarbeid innført i husordensreglene:
ÅV-2019-1-1
(§12) for dugnad med tekst skal innføres i husordensreglene.
Fra «§12 Dugnad» i husordensreglene:

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

Alle seksjonseiere inviteres til å ta et tak i dugnadsarbeid. Dugnad er både sosialt og økonomisk lønnsomt dersom beboere selv tar seg av rengjøring og enkelt vedlikehold av fellesområder, fremfor at styret må engasjere fagfolk til jobben. Alle beboere, leietakere og seksjonseiere er velkomne og inviteres til å delta i dugnaden.

4.12.2.3 Dugnadstid

Styret arrangerer minst en dugnad pr år om våren (som regel i mai måned før 17 mai). I enkelte år kan styret kalle inn til dugnad om høsten også, hvis det blir nødvendig med ekstra tiltak før vinteren.
Sameiet fortjener økonomisk gevinst med dugnadsarbeid istedenfor å engasjere fagfolk til å utføre årlig rengjøringsarbeidet.
I den grad det er mulig, blir dugnaden arrangert med en felles sesjon på lørdag i en av ukene i første delen av mai mellom kl 12 - 15. Jo flere som kommer til dugnaden, desto fortere blir arbeidet ferdig.

4.12.2.4 Faste dugnadsposter

Følgende er faste punkter som skal gjøres i løpet av vårdugnaden:

- *Alle ødelagte sykler og ulovlig plasserte gjenstander må flyttes fra kjelleren og returneres til miljøstasjonen av eieren og kan ikke kastes i containeren.*
- *All søppel og skrot som befinner seg i kjelleren, trappeoppganger og fellesarealer som ikke er i bodene, blir kastet.*
- *Fellesvaskerommet blir grundig rengjort, og både vaskemaskinene og tørketromlene blir grundig vasket.*
- *Rydd opp, fjern og kast gjenstander som befinner seg i portrom, trapper, korridorer, loftet og fellesområder.*
- *Rengjør grundig alle vinduer, dører i fellesarealene og hovedporten.*
- *Rengjør avfallsrommet, tømme og vaske søppelkassene, og rydd opp i fellesrommet, forgården og portrommet.*
- *Kast lovlige gjenstander som skal kastes av privatpersoner i beholderen.*
- *Plante blomster.*
- *Reparere ødelagte dører, hengsler og skap*

4.12.2.5 Godtgjørelse for dugnadsarbeid

Sameieloven gir styret myndighet til å bruke fellesskapets midler for å betale eksterne fagfolk, og på samme måten kan styret utbetale godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden. Dette er i samsvar med loven.

Styret i sameiet Skippergata21 arrangerer dugnad for årlige rengjøring av bygningen og samtidig utfører enkelte vedlikeholdsarbeid som egner seg til dugnadsarbeid, i stedet for å engasjere og betale ekstra til eksterne fagfolk.

Besparelsen av fellesskapets penger i dugnad per seksjon som tilsvarer 50kr/mnd (600kr/år), betales på slutten av året til seksjonseier som har deltatt på dugnaden i det aktuelle kalenderår.

Beløpet vil finansiere vedlikehold og rengjøring av bygningen hvis noen ikke klarer å delta i dugnadsarbeid av forskjellige årsaker.

Godtgjørelses beløp (50kr/mnd) legges på husleie og spares til betaling til hver seksjon fra og med 2019.

I de årene med to arrangerte dugnader, vil godtgjørelsen deles også på to dugnader. (eksempel; hvis noen har deltatt i den ene av dugnadene, blir godtgjørelse på 300,- betalt på slutten av året).

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

Fra og med 2020 vil øremerket godtgjørelse for dugnadsarbeid til seksjonseiere på 50kr/mnd tillegges ordinære husleien.

4.12.2.6 Verktøy, utstyr, rekvisita, servering

Styret anskaffer verktøy, nødvendig utstyr, rekvisita til dugnaden ihht planlagt arbeid. Dette inkluderer, vaskemidler, kost og lignende.

Enkelt mat og drikkeserveringer vil bli arrangert av dugnadsdeltager under dugnaden.

4.12.2.7 Container



Containeren skal være tilgjengelig under dugnaden, men det er strengt forbudt for beboere eller forbipasserende å kaste ulovlig avfall i den. Et styremedlem vil overvåke containeren i løpet av dugnadshelgen.
Alle seksjonseiere har muligheten til å kaste lovlig skrot og uønskede gjenstander i containeren under dugnaden.
Følgende er eksempler på avfall som IKKE skal kastes i container og må leveres av seksjonseier selv til miljøstasjoner.

EE / IKT / Hvitevarer			**Andre avfall**
Barbermaskin	PC	Kombiskap	Bilbatterier
Lampe	TV / Monitor	Fryseboks	Kuler og krutt
Telefon	Videospiller	Kjøleskap	Maling
Lader mobil	DVD-Spiller	Komfyr	Lakk
Radio	HiFI Anlegg	Vaskemaskin	Løsemidler
Tastatur	Panelovn	Oppvaskmaskin	Gassbeholdere
Datamus	Olje-ovn	Tørketrommel	Lysstoffrør
El.leketøy	Skriver / Faks	Kopimaskin	Impregnert treverk
Kalkulator	Lite kjøleskap	Vannkjølere	Matavfall
Ledning/kabel	Kjøkkenmaskin	Solsenger	Våtorganisk avfall
Isolerglass med PCB	Mikrobølgeovn	Varmtvannsberedere	Brannsluknings-apparater

Økning av gebyr for fjerning av ulovlig kastet avfall i bakgården ÅV-2019-1-2:
Kostnaden for administrasjon og håndtering av avfall fastsettes til 5000.
Sneiper tillegges til ulovlig avfall å kaste i fellesareal.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

5 STYRETS ARBEID

Styrets møter har forgått via E-mail og nettmøter. Styret har hatt 5 møter med vedtak i 2024

5.1 Styremøter og vedtak i 2024

Forslag til styrevedtak for styremøtet 2024-1, Jan 2024:

STV_2024_1_1: Vedtak om vedlikeholdsavtale for Ettersyn og kontroll av varslings og slokkeutstyr i Service og årlig kontroll av brannalarmanlegg med GOWEN
Styret har vedtatt å akseptere «Carfree» tilbud fra GOWEN as, datert 31 Jan 2024 for CareFree avtalen» Ettersyn og kontroll av varslings og slokkeutstyr i Service og årlig kontroll av brannalarmanlegg Sameiet Skippergata 21. Bestillingen kan sendes snarest.

STV_2024_1_2: Reparasjonsarbeid på fasade Skippergata21 - Apr 2024
Styret vedtar å inngå avtale med firma Entreprenor1.no for reparasjon av murpuss og fasadereparasjon av indre gård og ute på gaten.
Styret diskuterte intern før vedtak om å engasjere dere til dette arbeidet da maks estimert pris (72000kr ute + 50000kr inne) ble mer enn det vi hadde blitt forespeilet fra før for den slags reparasjon.
Styret oppfattet prisen som et maks prisestimat, og håper at de faktiske kostnadene kan være lavere.
Arbeidsbestillingsdetaljer:
STV_2024_1_2_1. Fasade opptil gesims til andre etasje ut mot gaten (estimert maks 72 000kr)
Styret bestiller arbeidet med reparasjon av fasaden på gate plan til deres firma iht tilbudet sendt til styret 17apr med følgende detaljer:

- Utvendig steaming/ vask av hele fasaden opptil gesims til andre etasje
- Av-pigge løs puss og sår.
- Priming av overflater som skal behandles
- Pussing/ reparasjon av sår og sprekker
- Feste rekkverk til nærings areal
- Reparere takrenne utløp
- Male fasaden opptil gesims til andre etasje
- De største arealene med «bom» blir festet til underlaget med epoxy.

Arbeidet iht utefasaden inkluderer også:

- Maling og puss
- Arbeid og rigging
- Håndtering og deponering av alt avfall
- 2 man en uke + bil & parkering
- Arbeidsperiode estimert én uke

STV_2024_1_2_2. Fasade opptil gesims til andre etasje i indre gård (estimert maks 50 000kr)
Vi bestiller også arbeidet med reparasjon av fasaden i indre gård opptil andre etasje til deres firma iht tilbudet sendt til styret 17apr med følgende detaljer: (estimert ca. 50 000,- + mva)

- Utvendig steaming / vask av hele fasaden opptil gesims til andre etasje
- Av-pigge løs puss og sår
- Priming av overflater som skal behandles
- Pussing/ reparasjon av sår og sprekker
- Feste rekkverk der det er nødvendig for å beskytte beboere
- Male fasaden iht vedlagt bilde opptil gesims til andre etasje
- De største arealene med «bom» blir festet til underlaget med epoxy.

Arbeidet i indre gård inkluderer også:

- Fasadereparasjon av nedre delen av indre gård opptil gesims av andre etasje som ikke er behov for å benytte stillas
- Pussmateriell og flekkmaling av berørte områder
- Maling og puss

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

- Arbeid og rigging
- Håndtering og deponering av alt avfall
- 2 mann under + bil & parkering
- Arbeidsperiode estimert under én uke

Styret ønsker at firmaet håndterer og henter alle nødvendige tillatelser fra Oslo kommune og myndigheter for dette arbeidet og sender kopi av tillatelser på forhånd til styret.
I tillegg ønsker styret noen bilder underveis av områder på fasade reparasjoner før, underveis og etter maling til arkivet.

ST 2024 3 1: Rammeavtale med Rørlegger Sentralen - Sameiet Skippergata 21 for gjennomgang

Sameiet har ikke hatt en fast rørlegger å bruke når vi trenger rørlegger eller kunne anbefale til sameierne med rabaterte priser og kvalitet som vi ønsket arbeid utført i sameiet.
Styret kan inngå avtale med dette firmaet som virker å ha bra vilkår for oss og 20% rabatt på deler til seksjonseiere også.
Kort versjon av vilkår:

- a 9kr/enhet/måned [ca 400kr/mnd for alle seksjoner];
  - Årlig visuell VVS-inspeksjon av fellesanlegget med påfølgende rapport,
  - 20 % rabatt på rørleggertimer, materiell og oppdrag spyleavdelingen,
  - 50% rabatt på rørinspeksjon med kamera
  - Prioritert utrykning ved akutte hendelser
  - Samme rabatt også for beboere
  - Nøkkeloppbevaring som gjør at vårt/vaktmester tilstedeværelse er unødvendig om behov for rørleggerutrykning/arbeid

STV 2024 4 1: Vedtak om innkjøp av printer, papirer og blekk Skippergata21 - Juli 2024
STV 2024 5 1: Fordeling av kostnader for reparasjon av calling anlegg og utskifting av porttelefon apparatet til 207 - Skippergata21 - Okt 2024

Seksjonseieren påstår at apparatet i leiligheten alltid har fungert tilfredsstillende og understreker at han ikke rapporterte noen feil før Datacall byttet det ut.
I tillegg ble ikke styret informert av Datacall om feilen i leiligheten, løsningen eller kostnadene involvert.
I så fall, kunne styret ha kommunisert denne informasjonen til seksjonseieren på forhånd.
Da fakturaen kom, ble fakturaen videresendt til seksjonseieren da styret antok at det var i enighet mellom eieren av apparatet og Datacall.
Styret har besluttet å la tvilen komme seksjonseieren til gode i denne saken og kreditere faktura som ble sendt til seksjonseier.

5.2 Styremøter og vedtak i 2023

Styret har hatt 5 møter med vedtak i 2023.

STV 2023 1 1:	Vedtak om innkjøp av ny tørketrommel
STV 2023 1 2:	Vedlikeholdsavtale for tørketrommel og vaskemaskin med DSI
STV 2023 2 1:	Vedtak om leie av matter til inngangs partier
STV 2023 3 1:	Ventilasjons korreksjons tiltak - 503
STV 2023 4 1:	Vedtak om inkasso mot seksjon
STV 2023 4 2:	Ny vaskemaskin
STV 2023 4 3:	Reparasjon av eksisterende vaskemaskin
STV 2023 5 1:	Felles inntekter i form av Husleieøknings poster som endres i 2024
STV 2023 5 2:	Øning av inntekt i form av forsikring-brøkdel (3600) kostnad for 2024

5.3 Styremøter og vedtak i 2022

Styret har hatt 5 møter med vedtak i 2022

STV 2022 2 1:	Husleieøkning i andre halvdel av 2023
STV 2022 2 2:	Kabel-TV (3612) kostnad for 2023
STV 2022 2 3:	Vaskeromsleie (3692) kostnad fra og med 2023

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

STV 2022 2 4: Forsikrings (3600) kostnad for 2023

5.4 Styremøter og vedtak i 2021

Styret har hatt 2 møter med vedtak i 2021 pga COVID

STV 2021 1 1: Korrigering av budsjett i første halvdel av 2021

STV 2021 2 1: Husleieøkning i andre halvdel av 2021

5.5 Styremøter og vedtak i 2020

Styret har hatt 2 møter med vedtak i 2020

STV 2020 1 1: Styret tar kontakt med Norsk Brannvern og fornyer tilbudet.

STV 2020 1 2: Styremedlemmer har stemt på at Zoom skal brukes som årsmøteplattformen i år. OBF har anbefalt det også

5.6 Styremøter og vedtak i 2019

Styret har hatt 4 møter med vedtak i 2019

STV 2019 1 1: Rensing av ventilasjonsrør i leiligheter avtales med firma Power Clean

STV 2019 1 2: Rensing av avløpsrør avtales med firma Power Clean iht avtaleforslag

STV 2019 2 1: Oppjustering av husleie ihht KIP

STV 2019 3 1: Styret setter i gang montering av trådløst kamera i felles areal til bakgården, kjeller og på lofts-korridorer.

STV 2019 3 2: Ruteren er beregnet for bruk av kun styret og beskyttet med passord.

STV 2019 3 3: inngår fellesavtale for installasjon, drift og vedlikehold av fibernett anlegget i sameiet, iht tilbudet (vedlagt som «avtale tilkobling, drift og vedlikehold). b. OpenNet tilbyr seksjonseierne direkte løsning for TV og internettilgang.

STV 2019 4 1: Styret setter opp husleie med 5% fra og med Jan 2020.

5.7 Styremøter og vedtak i 2018

- **Brannsystem og alarmpanel utskiftingstiltak** (Styremøte 1)
- **Utvelgelse av entreprenør for utskifting av vinduer i private leiligheter samt felles vinduer** (Styremøte 1)
  Dette arbeidet har påløpet, men nedprioritert i favør av brannsystem utskifting, rensing av avløp og ventilasjonsrør
- **Styrehonorar** (Styremøte 2)
  basert på prosjektarbeid og *instruks for styremedlemmenes arbeid*
- **Styrelederhonorar** (Styremøte 2)
  Justert
- **Oppgradering av Internett og TV kanaler og leverandør** (Styremøte 2)
  Styret inngår dialog med individuell bestilling av både kabelnett og TV tilbud.
- **Fastsettelse av Depositum til vaskeromsnøkler** (Nett styremøte 3)
  Nøkkel depositum til vaskeroms nøkkel oppjustert for nye nøkler
- **Rensing av Ventilasjons rør i leiligheter** (Nett styremøte 4)
  Ref. §□
- **Rensing av avløpsrør til leiligheter** (Nett styremøte 4)
  Ref. §□
- **Oppjustering av husleie ihht KIP** (Nett styremøte 5)
  Sameiet har ikke hatt noen oppjustering av husleie siden 2015, på tross av store rehabiliteringsarbeid som renovering av taktekket, fasaderenovering. Husleie skal økes i takt med KIP (2,8%) i andre halvdel av 2019.

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

6 HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene.

Følgende er gjort i sameiet ifm HMS arbeid:

- Utført skadedyrbekjempelse med å tette ut hull og sprekker i kjelleren, legge åte-kasser ute i gården, lukke døren til avfallsrom og kjelleren, legge rister i bakgården
- Planlagt utskifting av hele alarmsystemet i tillegg til brannalarmpanel
- Utført rensing av alle avløpsrør i leiligheter
- Utført renovasjon og rensing av alle ventilasjonskanaler i leiligheter
- Montert skilt mot dyrelufting/ekskrementer i bakgård
- Montert skilt mot røyking og kasting av sneiper i bakgård
- Merket godt med oppsamlingsplass i bakgården og skilt for rømningsveier ut
- Engasjert firma med fast kontrakt for istapper-fjerning til beskyttelse av beboere og forbipasserende i vintermånedene, strøing av sand og salt på fortau og fjerning av sno og is i indre gård
- Reparert hovedporten for å sikre at uvedkommende ikke får inngang til porten og forurenser porten og forgården
- Satt i gang vasking av alle korridorer og trappeoppganger ukentlig

7 FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 81636061. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige og meld skaden.
De vil også kunne gi veiledning om hva sameiet dekker og hva som evt. må dekkes av egen innboforsikring. Det er også mulig å ringe OBF på telefon 22 12 23 40 for generelle tips.

- Telefon til Gjensidige er 03100

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

8 OVERDRAGELSER AV SEKSJONER -Kjøp og salg

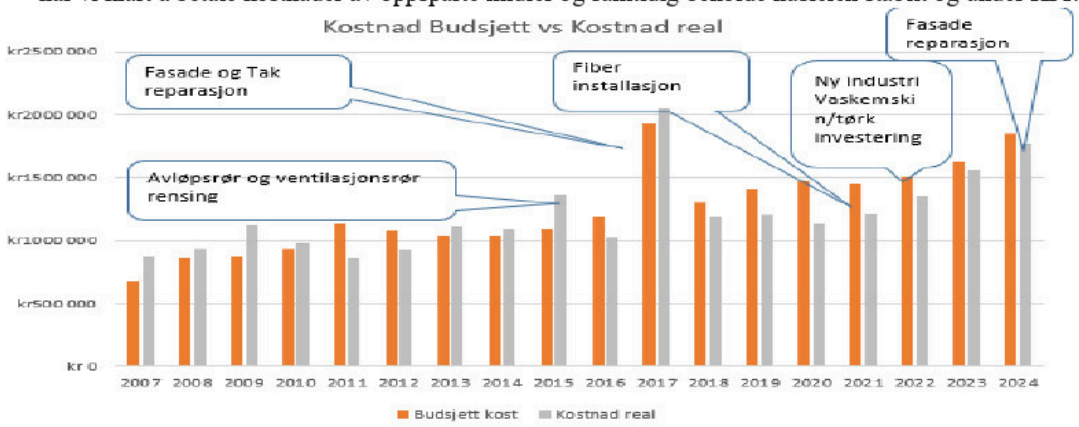
Det har vært 3 overdragelser av seksjoner i 2024.
Følgende overtakelser ble behandlet og godkjent av styret i 2024:
I kronologisk rekkefølge:
407, 305, 408

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

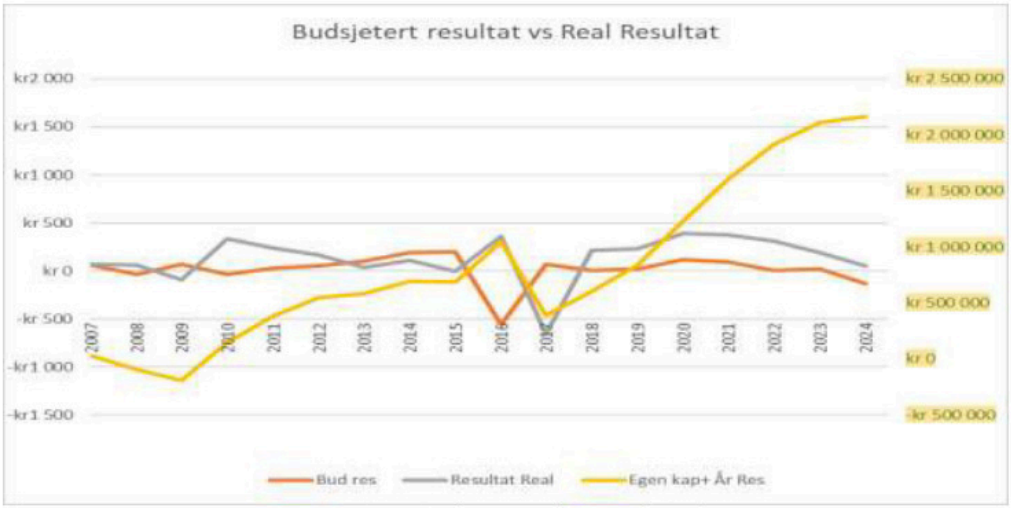
9 ØKONOMI

9.1 Generell økonomi til sameiet i siste årene

Sameiet har hatt en solid økonomi de siste 10 årene, selv om flere store renoveringsprosjekter fullført, har vi klart å betale kostnader av oppsparte midler og samtidig beholde husleien stabilt og under KPI.



Figur 2:Kostnad Budsjett vs Kostnad real



Figur 3:Budsjettert resultat vs Real Resultat



Figur 4:Styrets Nøkkel - tall Skippergata21

Sameiet Skippergata21
styret@skippergata21..no
Org. Nr.: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

9.2 BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

- Inntektene i 2024 var totalt på kr. 1 708 266
- Utgiftene i 2024 var totalt på kr. 1 765 488

Resultatet av driften for 2024, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et:

- Overskudd/underskudd på kr. 52 654

Overskuddet fra 2024 foreslås overført til opptjent egenkapital.

9.3 KOSTNADSUTVIKLING FOR 2025:2026

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2025 i budsjettforslaget før de store nye investeringer for vindusutskiftings prosjektet blir satt i gang.

Vi har store planer for nødvendig vedlikehold og reparasjoner i 2025:2026.

Bare fornying av brann-alarm systemet i 2025:2026 kommer til å bli rundt 400 000kr. Dette er en nødvendig investering for å spare liv og helse i sameiet.

Styret forventer en god del underskudd i 2025:2026 for påventede og planlagte vedlikeholdsarbeid, særlig i forbindelse med utskifting av gamle vinduer i felles arealet.

Reparasjonskostnader og vedlikeholdsarbeid for fellesareal skal så langt som mulig finansieres ved oppsparte midler i 2025:2026 og overskytende som vanlig fordeles på brøkdel.

Oslo, 15 Mai, 2025

I styret for Sameiet Skippergata 21

Jostein Ekre	Are Holsted	Lisa Susanne Jyborn
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 708 266	1 663 002	1 720 455	1 710 351
Sum		**1 708 266**	**1 663 002**	**1 720 455**	**1 710 351**
Andre inntekter	2	2 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**2 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 710 266**	**1 663 002**	**1 720 455**	**1 710 351**
Forretningsførsel og revisjon	3	127 396	126 192	131 762	133 750
Lønn og honorar	4	85 575	85 575	85 575	85 575
Vedlikehold	5	333 097	208 345	290 000	317 000
Eksterne tjenester	6	193 437	164 682	186 000	191 000
Kabel-tv og bredbånd		109 087	102 684	110 000	100 296
Forsikring		243 250	225 005	243 000	260 000
Kommunale avgifter		456 772	443 168	460 300	554 560
Brensel og strøm		191 147	156 969	180 000	180 000
Andre driftsutgifter	7	25 727	42 780	10 000	25 000
Sum		**1 765 488**	**1 555 399**	**1 696 637**	**1 847 181**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-55 222**	**107 603**	**23 818**	**-136 830**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-55 222**	**107 603**	**23 818**	**-136 830**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	86 714	66 229	0	0
Andre finansposter	9	-21 162	-19 104	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**107 876**	**85 333**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**52 654**	**192 936**	**23 818**	**-136 830**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**52 654**	**192 936**	**23 818**	**-136 830**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 250	5 015
Til gode av forretningsfører		10	114
Forskuddsbetalte kostnader	11	40 907	42 814
Andre fordringer		4 171	11 044
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 191 711	2 146 716
Innestående på særvilkår		0	10 390
Sum omløpsmidler		**2 242 049**	**2 216 092**
SUM EIENDELER		**2 242 049**	**2 216 092**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		2 108 450	1 915 514
Årets resultat	10	52 654	192 936
Sum egenkapital		**2 161 104**	**2 108 450**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 129	9 638
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandørgjeld		43 754	62 944
Annen kortsiktig gjeld		30 051	35 060
Sum kortsiktig gjeld		**80 944**	**107 642**
Sum gjeld		**80 944**	**107 642**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 242 049**	**2 216 092**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Skippergata 21

Sted:_____, dato:_____

Jostein Ekre Styreleder	Lisa Susanne Jyborn Styremedlem	Are Holsted Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 452 276	1 407 312	1 477 120	1 452 120
3609 Brenseltillegg	43 236	43 236	43 260	43 260
3611 Inntekt trappevask	54 108	54 108	54 075	54 075
3612 Inntekt kabel-tv	0	0	110 000	0
3625 Inntekt bredbånd	100 296	100 296	0	100 296
3630 Dugnadsbidrag	26 400	26 400	0	26 400
3692 Inntekt vaskeri	31 950	31 650	36 000	34 200
Sum	**1 708 266**	**1 663 002**	**1 720 455**	**1 710 351**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	2 000	0	0	0
Sum	**2 000**	**0**	**0**	**0**

Oppgjør fra Gjensidige Forsikring

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 514	11 116	12 000	6 750
Forretningsførerhonorar	99 318	97 848	101 762	102 000
Annen regnskapsførsel	23 564	17 229	18 000	25 000
Sum	**127 396**	**126 192**	**131 762**	**133 750**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575	10 575
Sum	**85 575**	**85 575**	**85 575**	**85 575**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	264 598	48 605	260 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 106	134 276	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 699	12 929	10 000	17 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 695	8 535	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
6695 Egenandel forsikring	-2 000	4 000	0	0
Sum	**333 097**	**208 345**	**290 000**	**317 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	0	360	0	0
6330 Vaktmestertjenester	145 005	144 239	135 000	149 000
6360 Renhold	0	3 278	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	11 328	10 809	26 000	12 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	37 104	5 996	25 000	30 000
Sum	**193 437**	**164 682**	**186 000**	**191 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	15 000	0	0
6551 Datautstyr (hardware)	8 724	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	408	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 600	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 295	2 265	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	21	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 431	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 723	5 099	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	9 616	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 047	2 840	10 000	25 000
Sum	**25 727**	**42 780**	**10 000**	**25 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	86 237	66 229	0	0
8059 Andre renteinntekter	477	0	0	0

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	86 714	66 229	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-21 162	-19 104	0	0
Sum	**-21 162**	**-19 104**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**2 108 450**	**1 915 514**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	52 654	192 936
B. Årets endring i disponible midler	**52 654**	**192 936**
C. Disponible midler 31.12	**2 161 104**	**2 108 450**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	40 907	38 711
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	4 103
Sum	**40 907**	**42 814**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skippergata 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skippergata 21

Styreleder	Jostein Ekre (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Lisa Susanne Jyborn (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Are Holsted (sign.)	14.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Skippergata 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Skippergata 21** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 52 654.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: c1830a4b-2c7a-4cd0-90cd-38d2f0f2db0a

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 15.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c1830a4b-2c7a-4cd0-90cd-38d2f0f2db0a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: c1830a4b-2c7a-4cd0-90cd-38d2f0f2db0a

2025-05-15 11:44:33 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - a72bc0f8-7f35-463a-967b-f11571db43f6

Document ID: c1830a4b-2c7a-4cd0-90cd-38d2f0f2db0a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skippergata 21 mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skippergata 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Are Holsted og Judith Dènè Schjønneberg valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 75 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Jostein Ekre

Vedtak:
Jostein Ekre ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Are Holsted

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Lisa Jyborn

Vedtak:
Are Holsted ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Ricciuti, Kjetil Iversen og Jonathan Lundblad

Vedtak:
Peter Ricciuti, Kjetil Iversen og Jonathan Lundblad ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.03

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning

Styreleder, Jostein Ekre for 2 år
Styremedlem, Are Holsted for 2 år
Styremedlem, Lisa Susanne Jyborn 1 år igjen
Varamedlem, Peter Ricciuti for 1 år
Varamedlem, Kjetil Lim Iversen for 1 år
Varamedlem, Jonathan Lundblad for 1 år

Protokoll for Sameiet Skippergata 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Are Holsted (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Judith Dènè Schjønneberg (sign.)	28.05.2025

Sameiet Skippergata 21
0154, Oslo
styret@skippergata21.no
Org Nr: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

VEDTEKTER
FOR
Sameiet Skippergata 21

Vedtatt i årsmøte den 23.04.2018.
Ny lov om eierseksjoner trådte i kraft 1. januar 2018.
Vedtekter i Skippergata21 oppdatert i samsvar med nye seksjonseierloven som trådte i kraft fra Jan 2018 i sameieloven. Der det er mangel eller uoverensstemmelse med sameieloven i vedtektene, er det sameieloven som har presedens.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Sameiet Skippergata 21.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Skippergata 21, gnr. 207 bnr. 276 i Oslo i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Seksjoner

Eiendommen er oppdelt i 44 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 42 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

2.1 Seksjonstilknyttede areal og boder

Seksjoner 101:104 er etablert med tilknyttede uteareal i første etasje innenfor eksisterende gjerde med oppmålte areal for hver seksjon ihht tegning 222201 godkjent av PBE under etablering av sameiet i 2006. Øvrig uteareal er å regne som fellesareal til bruk av alle seksjoner.

Boder på loft, oppganger og kjeller tilhørende seksjoner og uteareal tilhørende seksjoner 101:104 gis 30 års bruksrett til tilhørende seksjon. Alle boder og uteareal merkes med tilhørende seksjons nummer av styret og registreres i tegninger og hos forretningsfører.

§ 3. Fellesutgifter.

Driftsutgifter (forvaltning, drift, vedlikehold, fornyelser) for eiendommen og tekniske anlegg og innretninger, skal så langt som mulig separeres og belastes de seksjoner som pådrar kostnaden og/eller har nytte av den.

Næringsseksjonene kan opprette egne renovasjonsordninger og abonnement på vann.

Alle bruksenhetene har egne el.målere.

3.1 Ventilasjon:

Det er eget ventilasjonsanlegg for snr. 4 og 5. Snr. 4 og 5 dekker alle kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftinger av dette anlegget. Kostnadene fordeles dem imellom i forhold til sameiebrøken.

Det er eget ventilasjonsavtrekk for boligene, snr. 1-3 og 6 (1. etg.) og 7-17 (2. etg.). Disse dekker alle kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftinger av delte anlegget. Kostnadene fordeles dem imellom i forhold til sameiebrøken.

Snr. 18-44 (3., 4. og 5. etg.) har egne ventilasjon/avtrekk fra kjøkkenventilator. Hver seksjon bærer alle kostnadene ved sin ventilasjon/avtrekk.

3.2 Varmtvann:

Snr. I har egen vv-bereder for bad plassert i kjeller og er tilknyttet felles bereder for kjøkken. Snr. 5 og 6 har egen vv- bereder. Hver seksjon bærer alle kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftinger av sine vv-bereder.

Resterende leiligheter i 1. etg., snr. 2 og 3 og 2. etg., snr. 7 - 17 har varmtvann fra felles vv-bereder i kjeller. Disse dekker alle kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftinger av anlegget. Kostnadene fordeles dem imellom i forhold til sameiebrøken.

Snr. l er tilkoblet det samme anlegget for sitt kjøkken. For dette betales en forholdsmessig andel av kostnadene, 25 % av sameierbrøken.

Leilighetene i 3. 4. og 5. etasje, snr. 18 - 44, har separate vv-beholdere i leilighetene. Hver seksjon bærer alle kostnadene til sine vv-beredere.

Trappeoppgangene, 3 stk. betjener boligene, og disse dekker alle kostnadene til drift, renhold og vedlikehold av oppgangene i forhold til sameierbrøken.

Vedlikehold av fasadene, herunder vedlikehold og utskifting av vinduer fordeles ut fra innvendig bruk.

Av øvrige utgifter som ikke er eller kan separeres, jfr. over, fordeles 25 % likt på samtlige seksjoner. Det resterende fordeles på seksjonene etler sameiebrøken.

Fellesutgiftene fastsettes og fordeles på grunnlag av budsjett fastsatt av årsmøtet.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameiebrøken tilsier.

§ 4. Vedlikehold - forsikringer.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon med tilleggsareal. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørges av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan årsmøtet med mer enn 2/3' s flertall beslutte ikke å gjenoppføre bebyggelsen.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i b), c) og d), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 5. Husordensregler.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer

5.1 Utleie av seksjoner

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene er lest, forstått, signert, levert til styret. Husordensreglene skal overholdes av husstanden, beboere, leietakere og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet, i korte eller lange perioder. Særlig er det viktig å overholde norske regler om deponering av avfall, å sette lovlig avfall i sorteringskasser i avfallsrom, skrot leveres til miljøstasjoner, ingenting oppbevares i felles areal.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 7. Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet som skal avholdes innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsberetning, regnskap, budsjett, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen.

Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Flertall regnes etter sameiebrøk. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder

§ 8. Styre - revisor.

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer og 0 til 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære sameiermøte. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet.

§ 9. Styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning.

Styret forplikter sameierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

Eierskifter og utleie skal meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

§ 10. Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiets årsmøtet eller ekstra ordinært lovlig innkalt møte med mer enn 2/3-dels flertall.

***

Sameiet Skippergata 21
0154, Oslo
styret@skippergata21.no
Org Nr: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

Husregler for sameiet Skippergata 21



INNHOLDSFORTEGNELSE:

1 Hva er Husordensregler og hvem gjelder disse for? 2
2 Utleie: 2
3 Regler om stillhet og ro i sameiet 2
4 Fellesarealer 2
5 Avfall 3
6 Røyking 5
7 Brannutstyr 5
8 Fellesvaskeri 5
9 Dyrehold 5
10 Parkering i bakgård 5
11 Brudd på regler - Advarsler 6
12 Dugnad 6
13 Søknad for Godkjenning av Utleie før Innflytting, Registrering av beboere i sameiet Skippergata 21 8

Sameiet Skippergata 21
0154, Oslo
styret@skippergata21.no
Org Nr: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

1 Hva er Husordensregler og hvem gjelder disse for?

1.1 Husordensregler er felles regelverket seksjonseierne er blitt enige om for å ivareta beboernes beste levekår i Sameiet Skippergata 21 til enhver tid.

1.2 Styret oppdaterer husordensreglene med nødvendige punkter fortløpende.

2 Utleie:

2.1 Definisjon av leietaker/utleie: Tilgang gitt til andre personer enn seksjonseier som skal bo i leiligheten mot betaling uansett leieperioden (fra 1 dag->)

2.2 Utleie, uansett utleielengde, skal søkes styret for godkjenning og registrering av nye beboere i beboerregister iht HMS reglene. Signert skjema skal innsendes så raskt som mulig og senest før innflytting til styret@skippergata21.no (Søknadsskjema på slutten av husordensregler):

- *Korrekt informasjon (E-mail, Mobil nr, utleieperiode) for alle beboere i seksjonen uansett lengde på leieperioden*
- *Søknadsvedlegg inneholder underskrift om at søkeren har lest og akseptert husordensreglene. (i tillegg til vedtektene i tilfelle eierskifte)*

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene er forstått og overholdes av husstanden og andre med adgang til leilighetene og fellesarealet.

Seksjonseier er ansvarlig for å melde ifra til styret om alle former for endringer i beboerinformasjonen (utflytting, E-mail endring, inn/utflytting av beboere). Dette er viktig for å hindre unødvendig E-mail og telefon fra styret etter endt leieperiode.

3 Regler om stillhet og ro i sameiet

3.1 Alle beboere SKAL holde alminnelig ro og orden innenfor sameiets område. Med alminnelig ro menes stillhet og lav støy i den grad at naboleiligheter ikke hører noen lyd fra andre leiligheter. Støy i bakgården høres veldig godt i leiligheter og derfor er det ikke ønskelig med hørbare samtaler i forgården mellom to eller flere personer da støy vil forplante seg og sjenere andre beboere, særlig etter kl 18.

3.2 På hverdager skal det være TOTAL ro i gården etter kl. 22.00. Natt til lørdag og søndag skal det være TOTAL stillhet ro etter kl. 24.00.

3.3 Banking eller boring eller annet sjenerende bråk skal ikke forekomme etter kl. 20.00 hverdager, heller ikke etter kl. 17.00 i helgene.

3.4 Dersom en beboer skal holde en fest eller større samlinger som kan ha hørbar musikk eller støy for naboene, må dette alltid søkes hos styret på forhånd. Samtidig skal det henges sendes nabovarsel med info til nærmeste naboer. Støy fra festen skal begrenses slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Stillhetsreglene SKAL uansett holdes iht punk 3.1, 3.2.

4 Fellesarealer

4.1 Felles areal er områder i sameiet utenfor en egen leilighet. Felles arealet omfatter; portrommet, forgården, kjellere, trappeoppganger, fellesrommene, vaskerommet, loftet, boder, tak, korridorer.

4.4 Fellesarealene skal holdes fri for alt løsøre og søppel. **Plassering av søppel/avfall, kaste sneiper eller tilsvarende i fellesarealene, korridorer eller utenfor søppelkassene er ikke akseptert.** Sameiet er plaget av at noen veldig få av beboere setter fra seg større gjenstander i bakgården og fellesarealer, samt forsøpling med reklame og post rundt poststativet. Ved å sette noe som helst gjenstand, avfall, kaste sneiper eller gjenstander i fellesareal eller i avfallsrommet utenfor merkede søppelkasser, blir seksjonseier fakturert med **kr 5 000.** Dette for å håndtere avfall/skrot i tillegg til ekstra kostnader for fjerning av avfallet (minste beløp vil være totalt **kr 6 840**).

5 Avfall

5.1 Husordens avfall:

5.1.1 Det er en utfordring med så mange beboere i en gård med begrensede plasser for deponering av avfall. Ingen gjenstand: Madrasser, kofferter, skap, bord, elektriske artikler, trematerialer, matavfall eller sneiper skal kastes/legges i korridorer eller avfallsrom. Det har forekommet skadedyr pga matposer utenfor søppelcontainere. Det er ulovlig å sette fra seg avfall i felles areal (korridorer, kjeller, uteareal, trappeoppganger, avfallsrom utenfor søppelcontainere). Disse artiklene SKAL leveres av eieren til miljøstasjoner. Den nærmeste miljøstasjon til Sameiet Skippergata21 er: **Sofienbergparken, Grünerløkka, Sørenga,** osv.

5.1.2 Port, dør til avfallsrom og alle oppgangsdører og kjellerdører skal holdes stengt til enhver tid. Hvis det er feil ved en port skal dette meldes til styret øyeblikkelig. Sameiet har til tider vært plaget av at uvedkommende har fått tilgang til bygården. Dette er en sikkerhetsrisiko. Det oppfordres til ikke å åpne for ukjente som prøver å komme seg inn.

5.1.3 Enhver bruker av fellesareal står selv ansvarlig for skader som påføres og vil bli holdt erstatningsansvarlig. Dette gjelder også fellesvaskeriet.

5.1.4 Det er ikke tillatt å koble til elektriske apparater på fellesarealer uten avtale med styre.

5.2 Farlig avfall

5.2.1.1 Styret har inngått avtale med Oslo kommune for å sette inn 2 låsbare kasser, en for **små Elektrisk og en for flytende farlig avfall**. Oslo kommunen henter farlig avfall hos sameiet i låsbare kassene uken etter tilsetting. Kassene er låst med kodelås. Beholderen skal være låst, og avfall **SKAL IKKE** settes utenfor beholderen. Utenom låsbare kasser må farlig avfall leveres til butikker som selger tilsvarende varer, eller ved en av Oslos gjenbruksstasjoner (se 5.1.1).

5.2.2 Hva er farlig avfall og hvordan skal det håndteres riktig:

5.2.2.1 Farlig avfall er ALLE typer avfall som kan utgjøre en fare for mennesker, dyr eller miljø om det ikke kildesorteres og håndteres riktig. Svært viktig at farlig avfallet ikke kastes sammen med restavfallet og at det ikke helles ut i avløpet.

5.2.2.2 Farlig avfall kan skade dyr, mennesker og miljø. Alle som kaster farlig avfall i beholderen, har ansvar for at dette leveres på en trygg måte.

5.2.2.3 Farlig avfall må leveres i tett emballasje og ikke i papp- eller kartongbeholdere

5.2.2.4 Beholderen/papp med farlig avfall må være tydelig merket for innholdet, enten ved at avfallet leveres i originalemballasjen eller ved at det er tydelig skrevet på

5.2.2.5 Eventuelle søl må tørkes opp i eller rundt beholderen.

Noen eksempler på farlig avfall

Sameiet Skippergata 21
0154, Oslo
styret@skippergata21.no
Org Nr: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006



5.2.3 Hvor ofte hentes farlig avfall:

5.2.3.1 Sesongbasert henting av farlig avfall i perioden mai i en av ukene 18, 19 eller 21 (beboere får beskjed via styret på forhånd -Uke 19 i 2021). Styret velger aktuelle tidspunkt når det søkes om henting.

5.2.3.2 Oslo Kommune setter ut kasser til det farlige avfallet, og henter dem cirka en uke senere. Kassen må stå samme sted som Oslo kommune satte den, når de henter den. Kassene må ikke flyttes.

5.2.4 Forbudt å levere:

5.2.4.1 Eksplosiver og fyrverkeri. Ta kontakt med politiet på telefon: 02800

5.2.4.2 Smittefarlig avfall, Medisiner og sprøyter. Dette kan leveres på apotek

5.2.4.3 Radioaktivt avfall. Ta kontakt med Institutt for energiteknikk, ------→telefon: 63 80 60 00

5.2.4.4 Lysstoffrør, brannslukkere og gassbeholdere som er større enn 500 gram i denne ordningen. Dette kan leveres på vanlige gjenbruksstasjoner (se 5.1.1).

5.2.4.5 Seksjonseieren kreves erstatning for utgifter i forbindelse med skadede eller manglende beholdere, eller i form av alvorlige brudd på leveringsbetingelsene. Det konkrete erstatningskravet vil vurderes i hver enkelt sak fra Oslo kommune side.

6 Røyking

6.1 Røyking er forbudt i portrom. Portrom og bakgården (inngangsparti under tak) og oppganger er definert som felles areal der røyking er forbudt.

6.2 Naboene oppover blir plaget av røyk som siger inn gjennom luftkanaler eller vinduer. Dette gjelder også hvis noen åpner et vindu og sitter i vinduskarmen for å røyke.

7 Brannutstyr

7.1 Seksjonseier skal til enhver tid, på egen bekostning, sørge for godkjente brannsloknings utstyr i sin leilighet.

7.2 Det skal i hver leilighet være minst en godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat.

8 Fellesvaskeri

8.1 Sameiet har et fellesvaskeri som seksjonseiere kan få tilgang til ved å søke og inngå avtale med styret (prisen for vaskeromsleie og tilhørende nøkkel oppgitt i avtalen).
8.2 Tilgangsnøkkel til fellesvaskeriet utdeles ved å underskrive kontrakt med styre.
8.3 Fellesvaskeriet **SKAL** ryddes etter hver bruk og rengjøres ved behov.
8.4 Bruker må sørge for at døra til vaskerommet er låst etter bruk.
8.5 Skader eller mangler på maskiner eller utstyr meldes øyeblikkelig til styret.

8.6 Dersom det ønskes å få tilgang til vaskeriet, ta kontakt via E-mail med forretningsfører www.obf.no eller styret@skippergata21.no.

9 Dyrehold

9.1 Dyrehold er generelt tillatt forutsatt godkjenning fra styret. Før et dyr flyttes inn/fremskaffes, skal søknaden sendt via E-mail til styret og være skriftlig godkjent.

9.2 Dyr må ikke sjenere eller være til ulempe for naboene. Noen dyr (for eksempel; hund) skal ikke forlates alene i leiligheten, da de kan bjeffe hele dagen til sjenanse for naboer.

9.3 Det er ikke tillatt å bruke gård eller portrom for lufting. Ved uhell skal ekskrementer plukkes opp og urin skal skylles bort umiddelbart.

9.4 Dersom disse reglene ikke overholdes, kan styret be om at dyret fjernes fra sameiet innen oppgitt frist.

10 Parkering i bakgård

10.1 Parkering av alle typer kjøretøy (Bil, scooter, sykler, barnevogner, …) i bakgård skal ikke forekomme.

10.2 Styret kan gjøre unntak for f.eks. diverse servicepersonell eller stillas som trenger å bruke kjøretøy i forbindelse med arbeid og tjenester som skal utføres.

10.3 Parkering av sykler i bakgård skal ikke forekomme. Sameiet består av 44 seksjoner og hvis hver seksjon skal ha mulighet til å ha plass for minst en sykkel i forgården, så trenger vi 44 plasser. Det er ikke plass til så mange sykler i forgården. Alle sykler skal parkeres i kjelleren. Sykler som parkeres i forgården eller porten, flyttes til kjelleren og låses med hengelås. De som skal få tilbake innlåste sykler, må betale et gebyr på 500,- som sendes via forretningsfører for at sykkelen leverer tilbake til eieren. De som blir berørt av dette, må belage seg på at det å utstede giro, betaling, bekreftelser, åpne opp låsen osv. kan ta opptil flere uker.

11 Brudd på regler - Advarsler

11.1 Brudd på husordensreglene anses som brudd på beboers forpliktelser overfor sameiet og fører i første omgang til skriftlige advarsler fra styret om å rette på forholdne innenfor fastsatt frist fra styret.

11.2 Dersom forholdet ikke rettes opp innenfor fastsatte frist, kan brudd på reglene føre til oppsigelse av leieforhold/tvangssalg av leilighet iht sameiets vedtekter §6.

12 Dugnad

12.1 Alle seksjonseiere inviteres til å ta et tak i dugnadsarbeid. Dugnad er både sosialt og økonomisk lønnsomt dersom beboere selv tar seg av rengjøring og enkelt vedlikehold av fellesområder, fremfor at styret må engasjere fagfolk til jobben. Alle beboere, leietakere og seksjonseiere er velkomne og inviteres til å delta i dugnaden.

12.2 Dugnadstid

12.2.1 Styret arrangerer minst en dugnad pr år om våren (som regel i Mai måned før 17 mai). I enkelte år kan styret kalle inn til dugnad om høsten også, hvis det blir nødvendig med ekstra tiltak før vinteren. Sameiet fortjener økonomisk gevinst med dugnadsarbeid istedenfor å engasjere fagfolk til å utføre årlig rengjøringsarbeidet.

12.2.2 I den grad det er mulig, blir dugnaden arrangert med en felles sesjon på lørdag i en av ukene i første delen av mai mellom kl 12 - 15.

12.3 Faste dugnadsposter

Følgende er faste punkter som skal gjøres i løpet av vårdugnaden:

12.3.1 Alle sykler og ulovlig hensatte ting skal flyttes ned i til kjelleren. Ødelagte sykler må leveres til miljøstasjon av eieren (kan ikke kastes i containeren)

12.3.2 Kaste bort alt i kjelleren, trappeoppganger, fellesareal som ikke ligger i bodene

12.3.3 Fellesvaskerom vaskes og maskinene rengjøres (vaskemaskin/tørketrommel)

12.3.4 Rydde, fjerne og kaste ting som er i portrom, trappeoppganger, korridorer, loftet og fellesarealet

12.3.5 Vaske alle vinduer, dører i fellesoppganger og hovedporten, avfallsrom, søppelkasser, fellesrom, forgård og portrom, gelender og vegger i trapperom

12.3.6 Plante blomster

12.3.7 Reparere ødelagte dører, hengsler, skap

12.3.8 Male over enkelte punkter, flekker, dører, merker

12.4 Godtgjørelse for dugnadsarbeid

12.4.1 Sameieloven gir styret myndighet til å bruke fellesskapets midler for å betale eksterne fagfolk, og på samme måten kan styret utbetale godtgjørelse til de eierne som deltar på dugnaden. Dette er i samsvar med loven.

12.4.2 Styret i sameiet Skippergata21 arrangerer dugnad for årlige rengjøring av bygningen og samtidig utfører enkelte vedlikeholdsarbeid som egner seg til dugnadsarbeid, i stedet for å engasjere og betale ekstra til eksterne fagfolk.

12.4.3 Besparelsen av fellesskapets penger i dugnad per seksjon som tilsvarer 50kr/mnd(600kr/år), som tilbakebetales på slutten av året til deltakende seksjonseiere i dugnaden i det aktuelle kalenderår. Godtgjørelses beløp (50kr/mnd.) legges på husleie.

12.4.4 Beløpet tilsvarer egen innsats for vedlikehold og rengjøringskostnaden av bygningen (Dersom den enkelte ikke klarer å delta i dugnadsarbeid av forskjellige årsaker)

12.4.5 I de årene med to arrangerte dugnader, vil godtgjørelsen deles også på to dugnader. (eksempel; hvis noen har deltatt i den ene av dugnadene, blir godtgjørelse på 300,- betalt på slutten av året).

12.5 Verktøy, utstyr, rekvisita, servering

12.5.1 Styret anskaffer verktøy, nødvendig utstyr, rekvisita til dugnaden iht planlagt arbeid. Dette inkluderer, vaskemidler, kost og lignende.

12.5.2 Enkelt mat og drikkeserveringer vil bli arrangert av dugnadsdeltager under dugnaden.

12.6 Container

12.6.1 Styret bestiller container som vanligvis kommer på fredag ettermiddag. Containeren skal være tilgjengelig til dugnaden, men skal alltid være låst for å hindre at ulovlig avfall blir kastet i av forbipasserende. Et styremedlem eller den som styre velger har nøkkel til containeren i dugnadshelgen.

12.6.2 Alle seksjonseiere kan kaste lovlig skrot og gamle ting de ønsker å bli kvitt i containeren under dugnaden.

12.6.3 Følgende er eksempler på avfall som IKKE skal kastes i container og må leveres av seksjonseier selv til miljøstasjoner.

EE / IKT / Hvitevarer			**Andre avfall**
Barbermaskin	PC	Kombiskap	Bilbatterier
Lampe	TV / Monitor	Fryseboks	Kuler og krutt
Telefon	Videospiller	Kjøleskap	Maling
Lader mobil	DVD-Spiller	Komfyr	Lakk
Radio	HiFI Anlegg	Vaskemaskin	Løsemidler
Tastatur	Panelovn	Oppvaskmaskin	Gassbeholdere
Datamus	Olje-ovn	Tørketrommel	Lysstoffrør
El.leketøy	Skriver / Faks	Kopimaskin	Impregnert treverk
Kalkulator	Lite kjøleskap	Vannkjølere	Matavfall
Ledning/kabel	Kjøkkenmaskin	Solsenger	Våtorganisk avfall
Isolerglass med PCB	Mikrobølgeovn	Varmtvannsberedere	Brannsluknings-apparater

Sameiet Skippergata 21
0154, Oslo
styret@skippergata21.no
Org Nr: 990 062 617
Stiftet: 15.05.2006

13 Søknad for Godkjenning av Utleie før Innflytting, Registrering av beboere i sameiet Skippergata 21

Utleie (uansett utleielengde) skal meldes til styret for godkjenning og beboere skal registreres i beboerregister iht HMS og evakueringsreglene. Signert skjema skal innsendes så raskt som mulig og senest før innflytting til styret@skippergata21.no.

VIKTIG! Seksjonseier er ansvarlig for å melde ifra til styret om alle former for endringer i beboerinformasjonen (utflytting, E-mail endring, inn/utflytting av beboere). Dette er viktig for å hindre unødvendig E-mail og telefon fra styret etter endt leieperiode.

Seksjonseierne er ansvarlige for at husordensreglene er forstått og overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet. Særlig er det viktig å forstå reglene om:

- Deponering av avfall (§4)
- Ulovligheten av å sette avfall og skrot i felles areal, loft, korridorer (§5)
- Røyking forbudt i bakgård (§6)
- Tidspunkt for total stillhet og ro i sameiet (§3).

Seksjonseier: (Navn) …….. Seksjons NR: …….

Seksjonseier: (E-mail) …… Mobil NR:…….…….

Husordensreglene lest og akseptert av seksjonseier og alle beboere. Jeg forsikrer at søknaden gjelder alle som skal bo i leiligheten for perioden nevnt i tabellen.

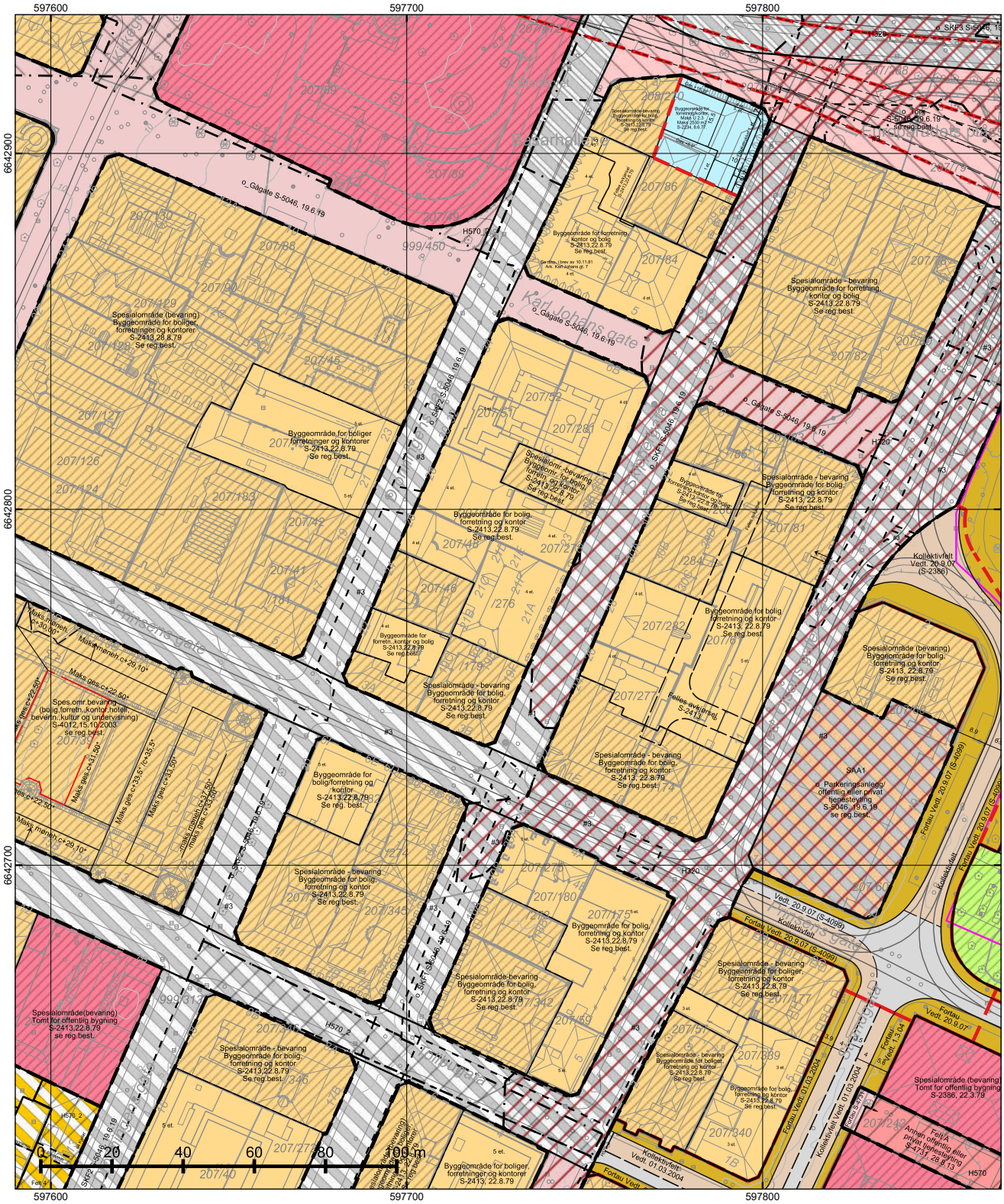
Underskrift: ..……..…….. Dato:……...

Beboer informasjonstabell

Beboer som skal bo i leiligheten/søkes utleie for:			**Utleiedato**		**Husordensreglene lest og akseptert.**
Navn: (BLOKKBOKSTAVER)	**mobil**	**E-mail**	**Fra**	**Til**	**Underskrift**

Styrets godkjennings underskrift: …… Dato:……

Styret, Sameie Skippergata 21



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154508/ 86528582
Deres ref.:

Adresse: Skippergata 21

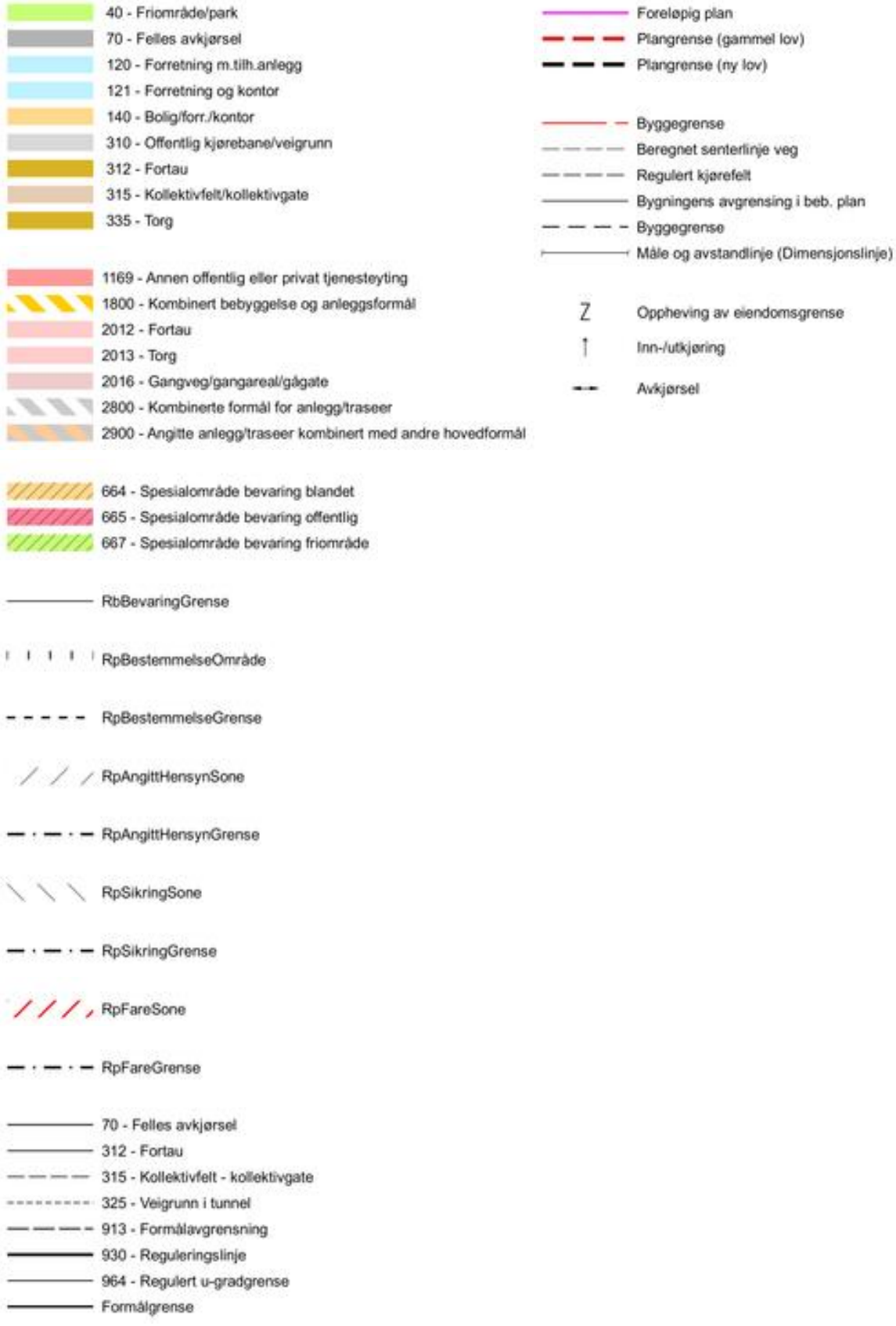
Kommentar:

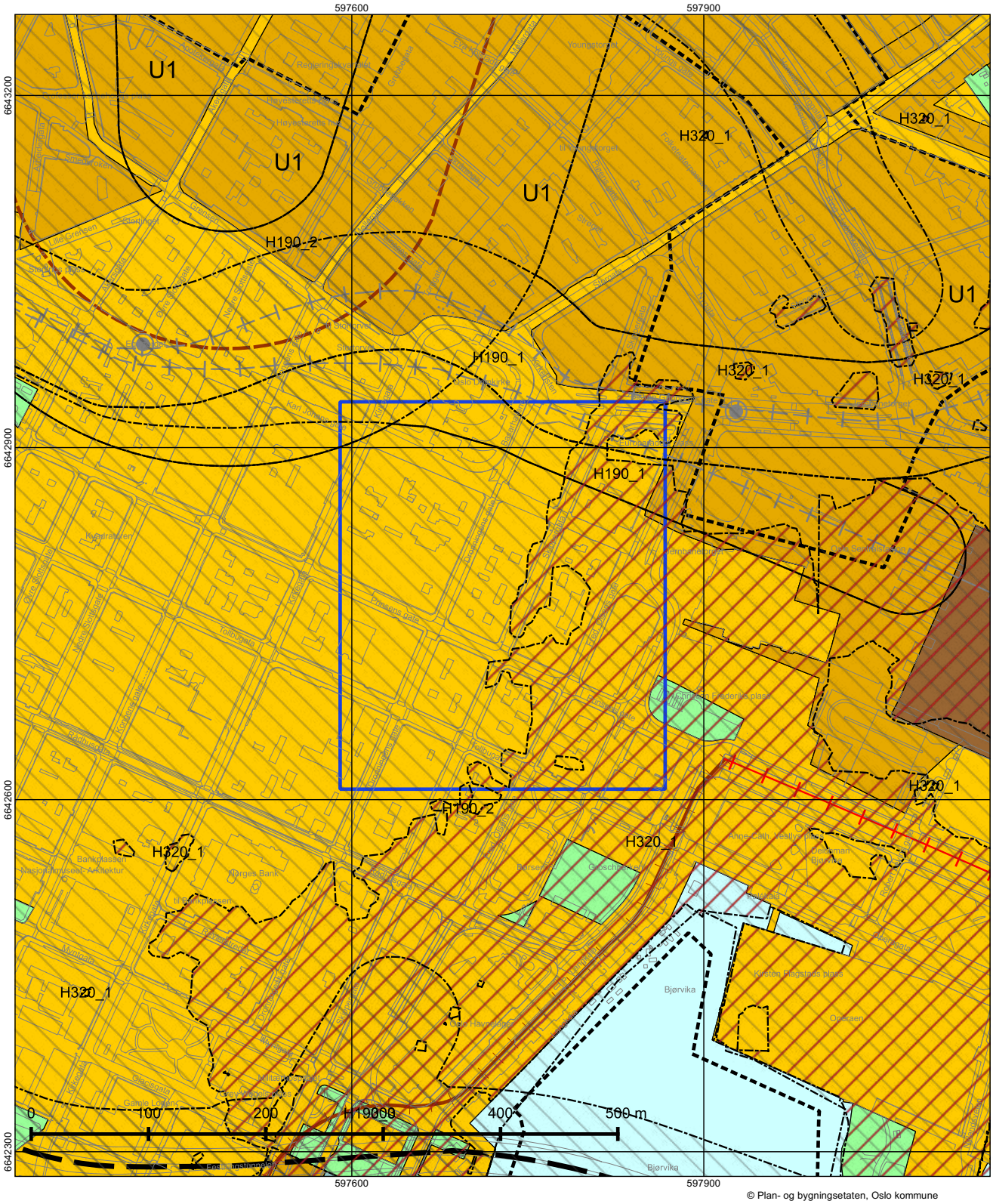
Gnr/Bnr: 207/276

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154508/86528582
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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

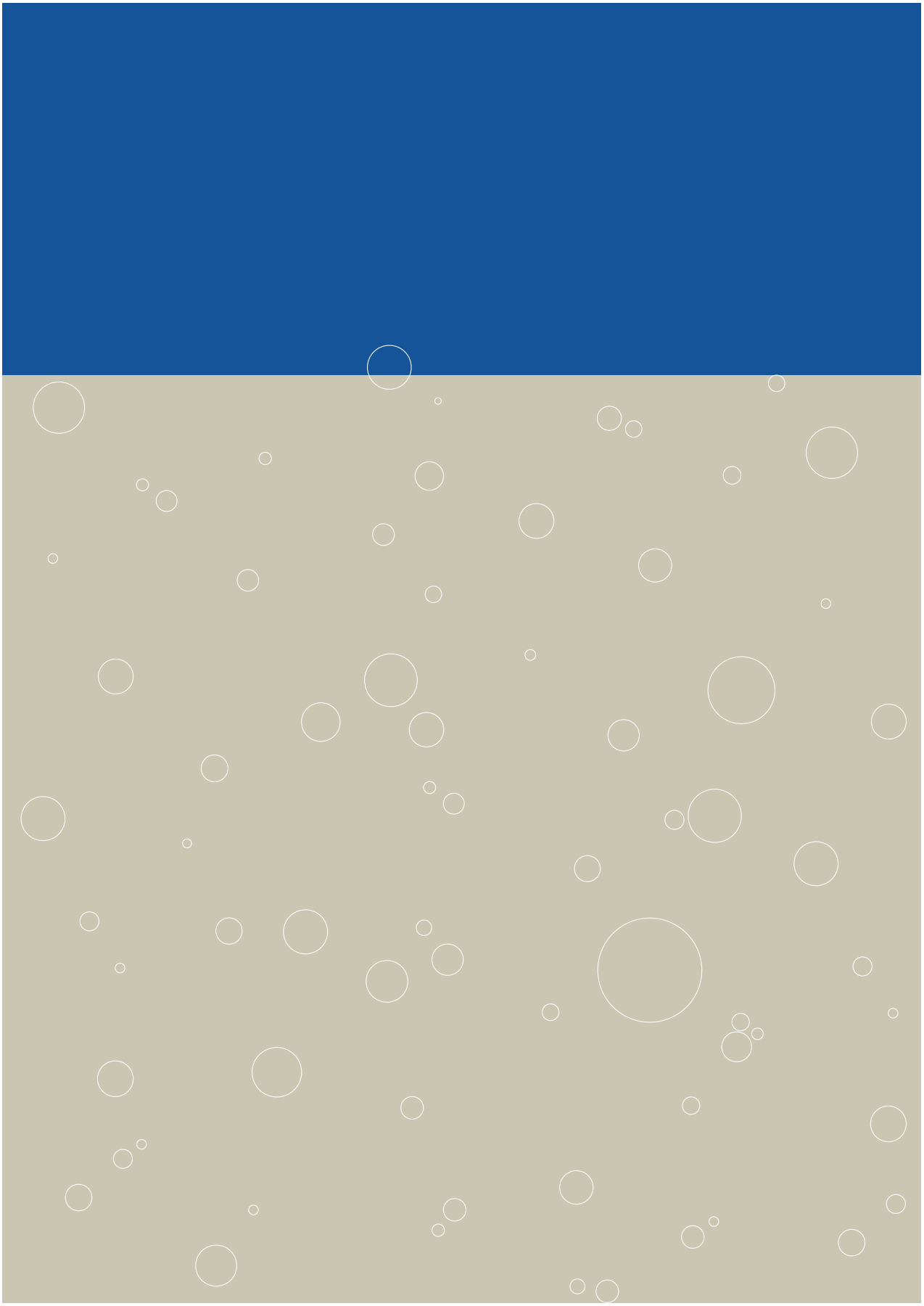
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

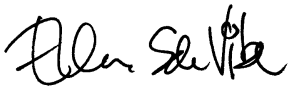
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

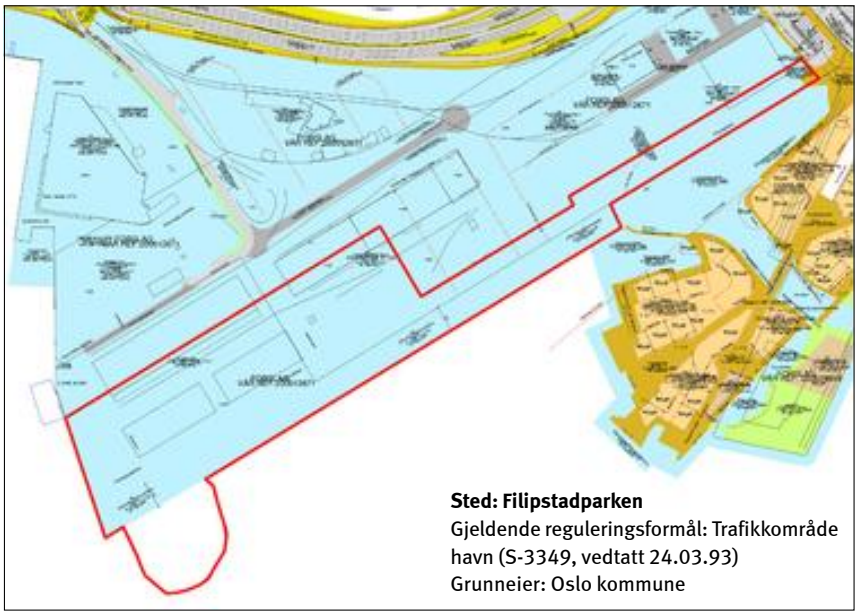
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

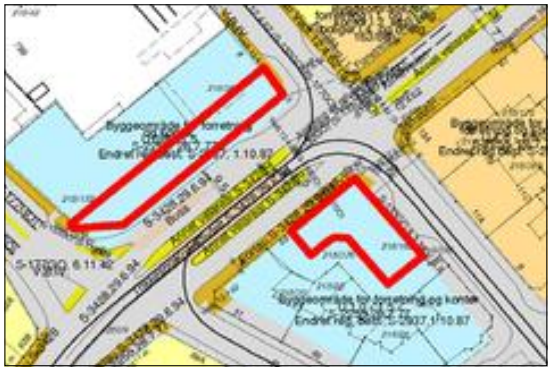


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

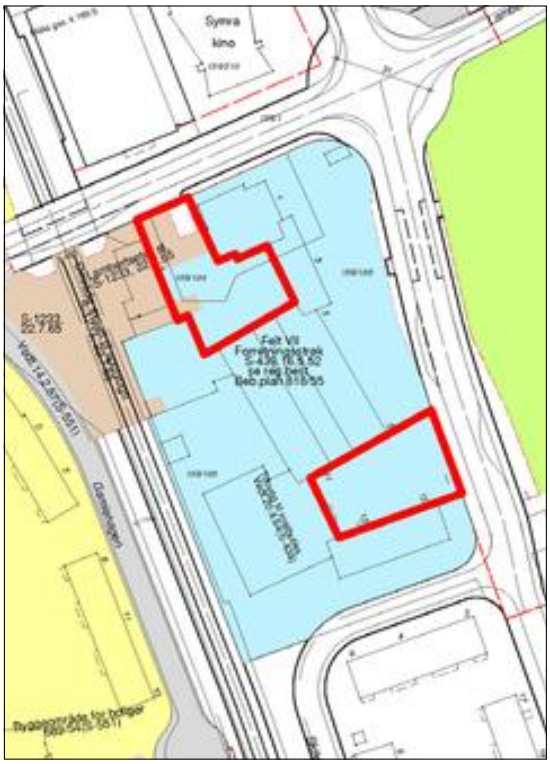
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- *Overordnet forbindelse* er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- *Lokalt torg/møteplass* er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

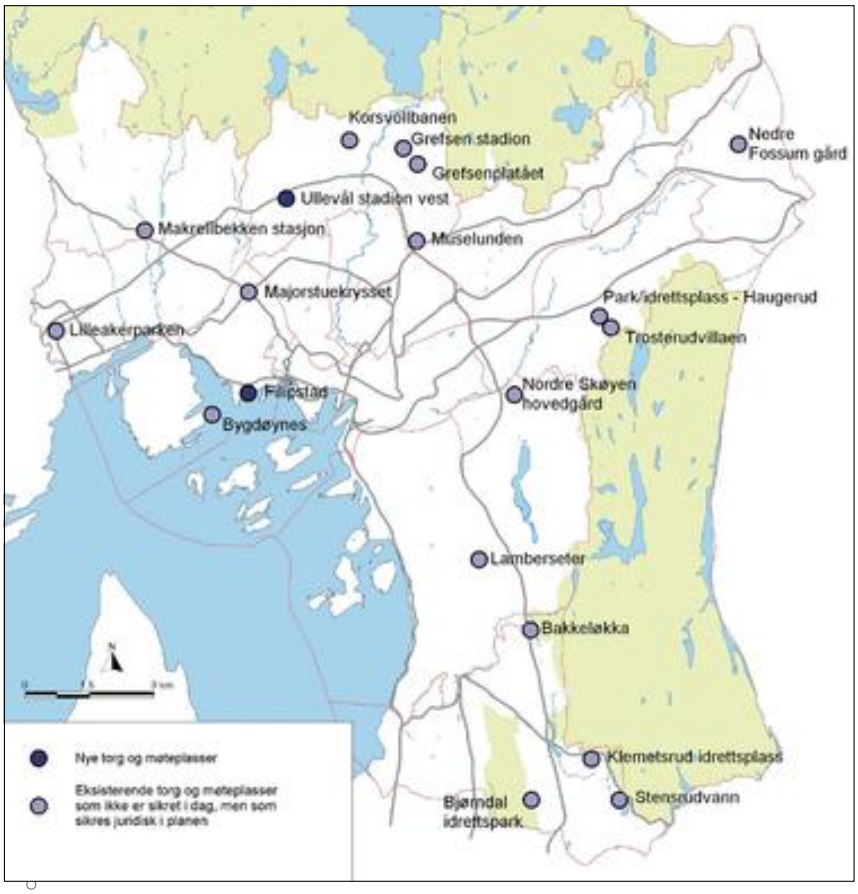
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



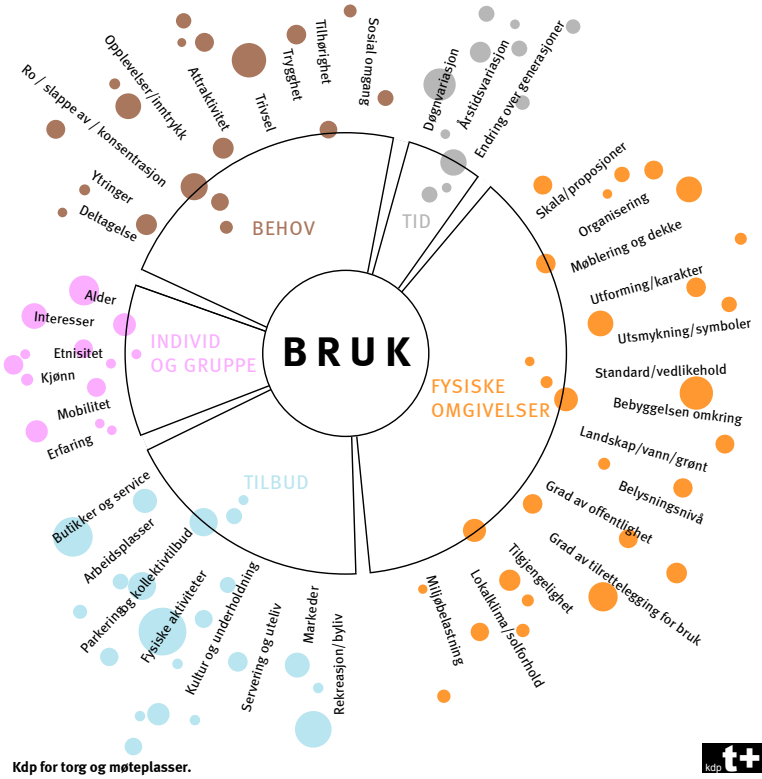
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

Side 26 **Kdp for torg og møteplasser.**



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

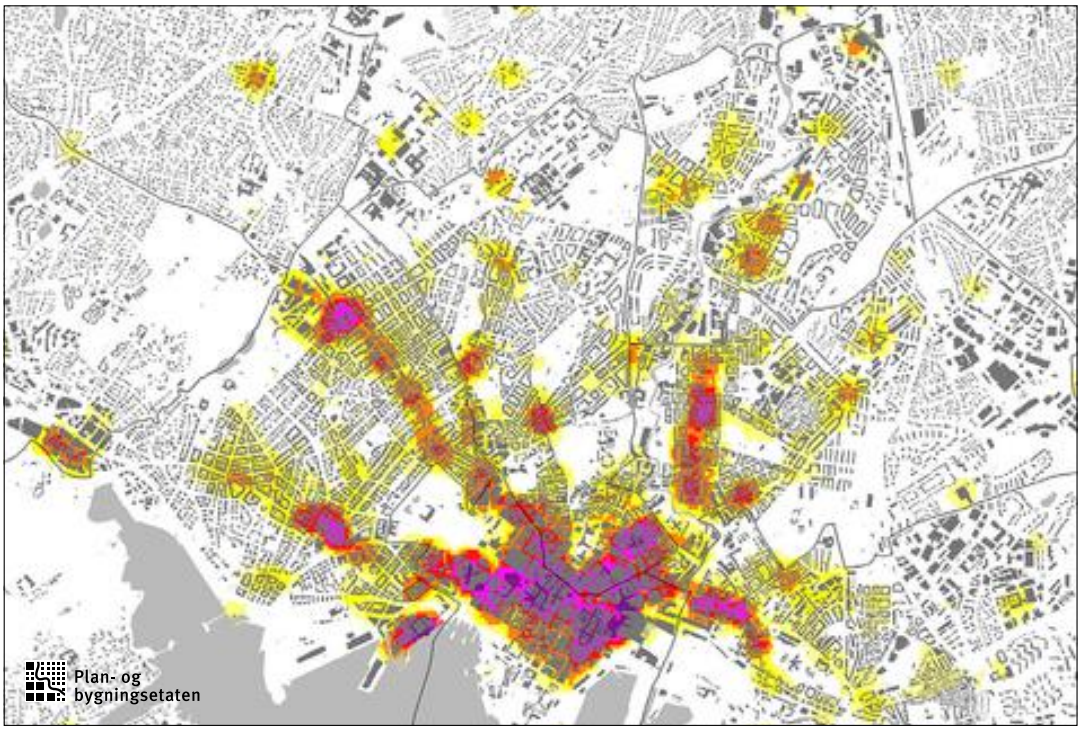
Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

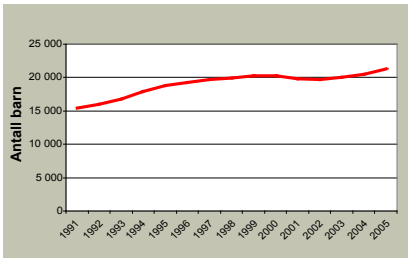
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse uterealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

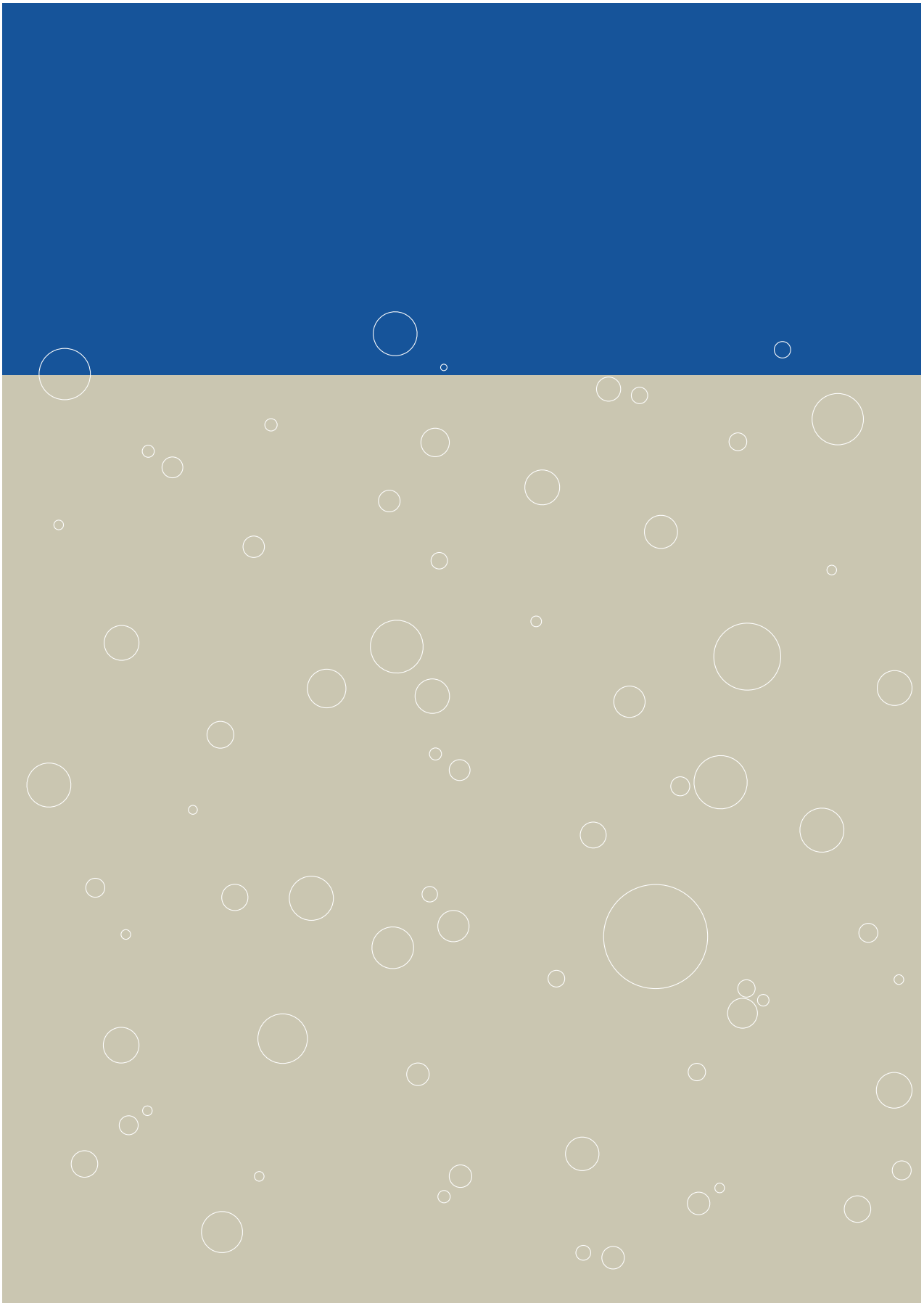
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo

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 - Oslo mot 2030 - 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.

Gb 315
1933

Anmeldelse
6 Figuringer

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosett

på matr.-nr. 21 Skippergaten

Innlevert 23 februar 1933 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 23de feb. 1933

A. Skilland

EB/VW.

Ad: 21 Skippergaten, jnr. 379/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Gulv i W.C. rum i kjeller må ligge på kote + 2 over middelvannstand.

Gjeldende regler for innredning av W.C. rum må forøvrig følges når undtas kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 6. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lindtl

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 7 - MRS. 1933

√

G.a. til anmerkning
7/3-33
A. Skilland

√

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14012016**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200502595-19**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Skippergata 21 A-F

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSTILSYNET
R.J.-Nr. 1691 1929
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Facadeforandring

på matr.-nr. 21 Skippergaten

Innlevert 12 nov. 1929 Attestert

Kr. d. til innstilling
Oslo den 13de nov. 1929
A. Kielland

Tilbakesendes Hr. Bygningsinspektøren
anmeldelsen anbefales godkjent under forutsetning av
at den utvendige trappe ikke springer lengere frem enn
0.30 m foran fasadelinjen.

Oslo 15-11-29
H. G. Frost

Godkjennes som innstillet.
Oslo 15/11-29
A. Kielland

Meddelt 18/11-29

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[Xb] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer 2.-5.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skippergata 21		77/310

Byggherre

A/S Scandinaviagården
v/H.r.adv. Ole Borges Eiend
Kristian Augustsgt. 13

OSLO 1

KR/es

Ansvarshavende

Ing. Börre Eriksen
Gladengvn. 14

OSLO 6

Dato

13.januar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

K.R.

Bygningsinspektør

K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Peton Andresen AS
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 19 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502595-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKIPPERGATA 21	Eiendom:	207/276/0/0
Tiltakshaver:	Skippergata 21 AS v/Eiendomsspar AS	Adresse:	Postboks 1350 Vika, 0113 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SKIPPERGATA 21

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket.

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.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Skippergt. 21 AS
v/ Tellef Apland
P.b. 28
4901 TVEDESTRAND

(Gml. mappenr.: 960045108) Dato: 21 AUG. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199602685-71 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SKIPPERGATA 21	Eiendom:	207/276/0/0
Tiltakshaver:	Skippergt.21 AS v/ Tellef Apla	Adresse:	Postboks 28, 4901
Søker:	Lie,Per ark- MNAL	Adresse:	Normannsgata 5b, 0655
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og byggherre samt sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

G. D. J.-No. 119.97.
8 Bilag +1+2

STADSINGENIØRKONTORET KRISTIANIA 832/97 = 864/97

Anmeldelse
Skriftlig
Bygning
5 Tegninger.
1 d.o 12/6.97
2 d.o 6/8 97.

Expeditions-Dokument N.o 1.

angaaende ny Lageibygning og indvendige Forandringer.

paa Matr.-No. 21 Skippergaden.

Indleveret 11te Marts 1897. Attesteret 29 April 1897.

Ansøgningen bevilges med Anmærkning om at erfare om, hvorvidt der ved Skorpen fra Skibene til Landet findes Vandpytter og Fugtighedsforhold. Reguleringsbestemmelserne for det paatænkte Fortau o. s. v. er regel at bemærke.

Christiania den 12te Marts 1897. P. Stang

145/97

Sendes til Bemærkninger.
d. u. s.
– Hjalmar Thorp.
for

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Christiania, den 13de Marts 97.
P. Stang

Klosetgutvene maa konstrueres vandtætte (af beton eller klinker murede i cement) og sammenføres til en ved siden af en opvarmet pibe anlagt særskilt kanal. Lysesbakkerne, hvorpaa klosetterne staar lys og luftig, bør have et overmål af mindst 600 m² og bør ikke overdækkes eller i ethvertfald forsynes med tilstrækkelig stor tilførselskanal for frisk luft og afbrækket for bedærvet luft. Ethvert beboelsesrum maa have en effektiv lysflade, der svarer til 1/10 af rummets gulv-

Projekt.

Anmeldelse
Strinden

744
1920

Ekspedisjons-Dokument

angående diverse innv. arbeider

på matr.-nr. 21 Skippergaten

Innlevert 13 mai 1930 Attestert

665/30

Anmeldes hr. Brandsjefen

Oslo den 13de mai 1930

16/5

A. Skilland

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo Brandvesen den 20. mai 1930.

G. Brandslem.

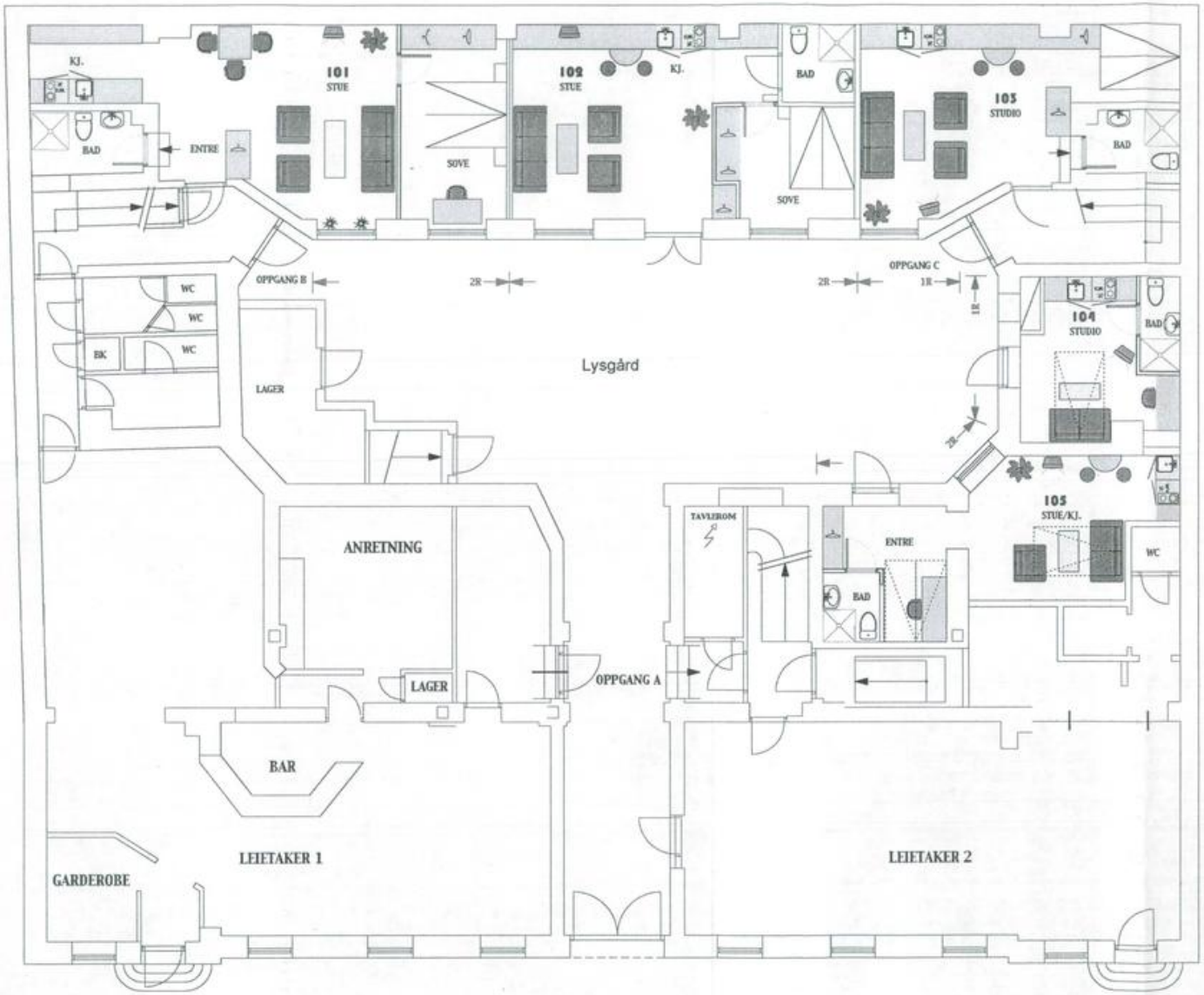
Pd. til innlevering
Oslo 21/5.30
Skjeggerås.

Tilbakesendes Hr Bygningssjefen

Anmeldelsen anbefales godkjennt. Innkoll til Brannstyret paaligg av 24 okt 1929.

Oslo 29-5-30

H. L. Fløtt.



2

REV.		DATO	SIGN.
A	BYGGEMELDING	28.02.05	TPA

SKIPPERGATA 21

PLAN 1. ETG.

OMBYGGINGSFORSLAG

DATO: 24.02.05
MÅL.: 1 : 100
TEGN. AV: KAB
KONTR. AV:
TEGN. NR.: 222 101 A

PETON ANDRESEN AS
sivilarkitekter MNAL
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua Tlf. 67 123060 - Fax 67 123061

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
SKIPPERGATA 21D

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528582
9060506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 276

Vi viser til bestilling av 20260316 for SKIPPERGATA 21D.

GNR. 207 BNR. 276

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1855.

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

686 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

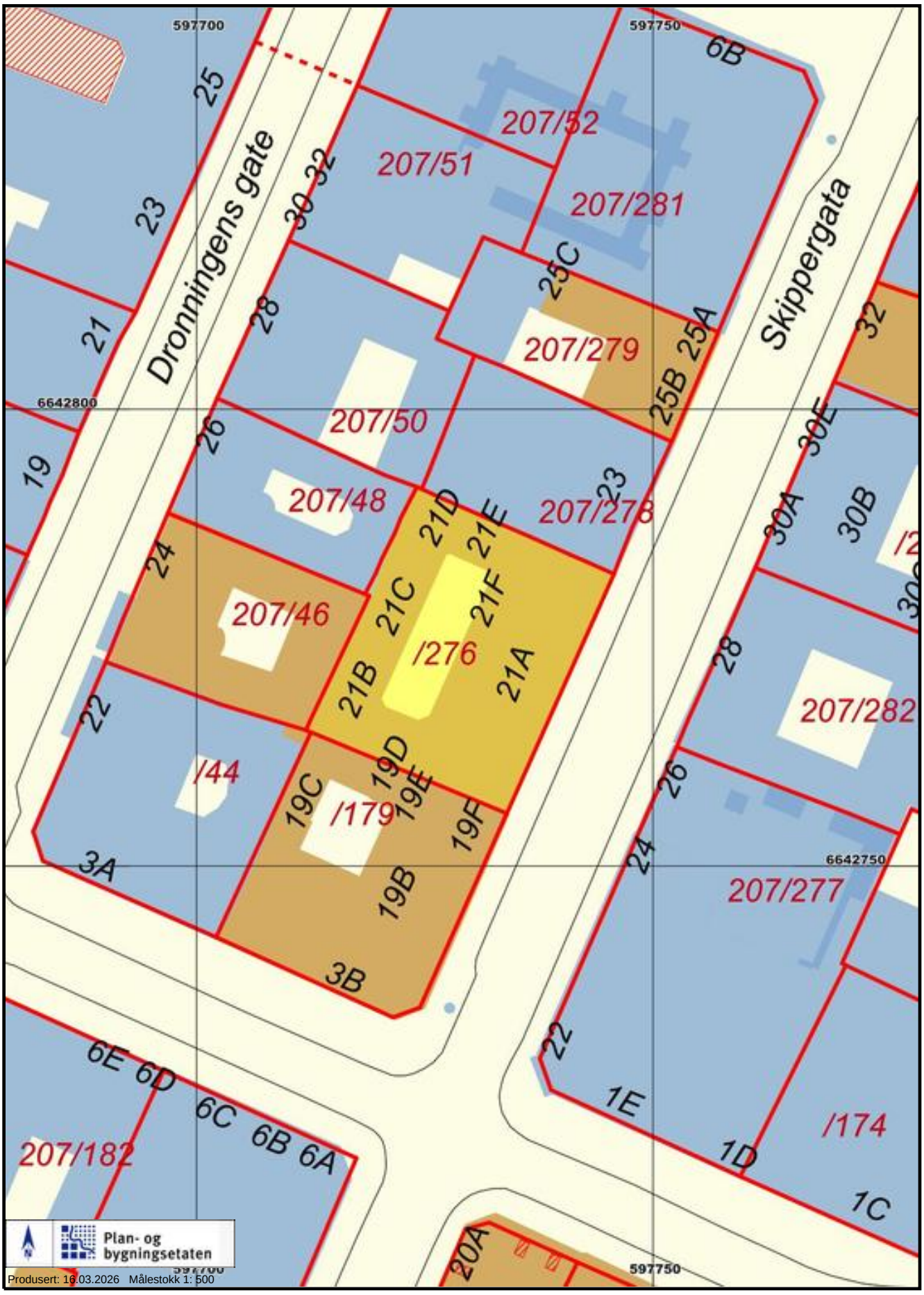
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


597700
597750
6642800
6642750
Dronningens gate
Skippergata
207/52
207/51
207/281
207/279
207/50
207/48
207/278
207/46
/276
207/282
/44
/179
207/277
207/182
/174
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 500

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	207	276		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
976 872 495	Skippergata 21 AS		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33346
15 MAI 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15	SE			25	VEDLEGG			35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 33346 Tinglyst: 15.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

X

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
03.04.06	X	CHRISTIAN RØNNES	

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
207	276		1-44	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9. mai 2006	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

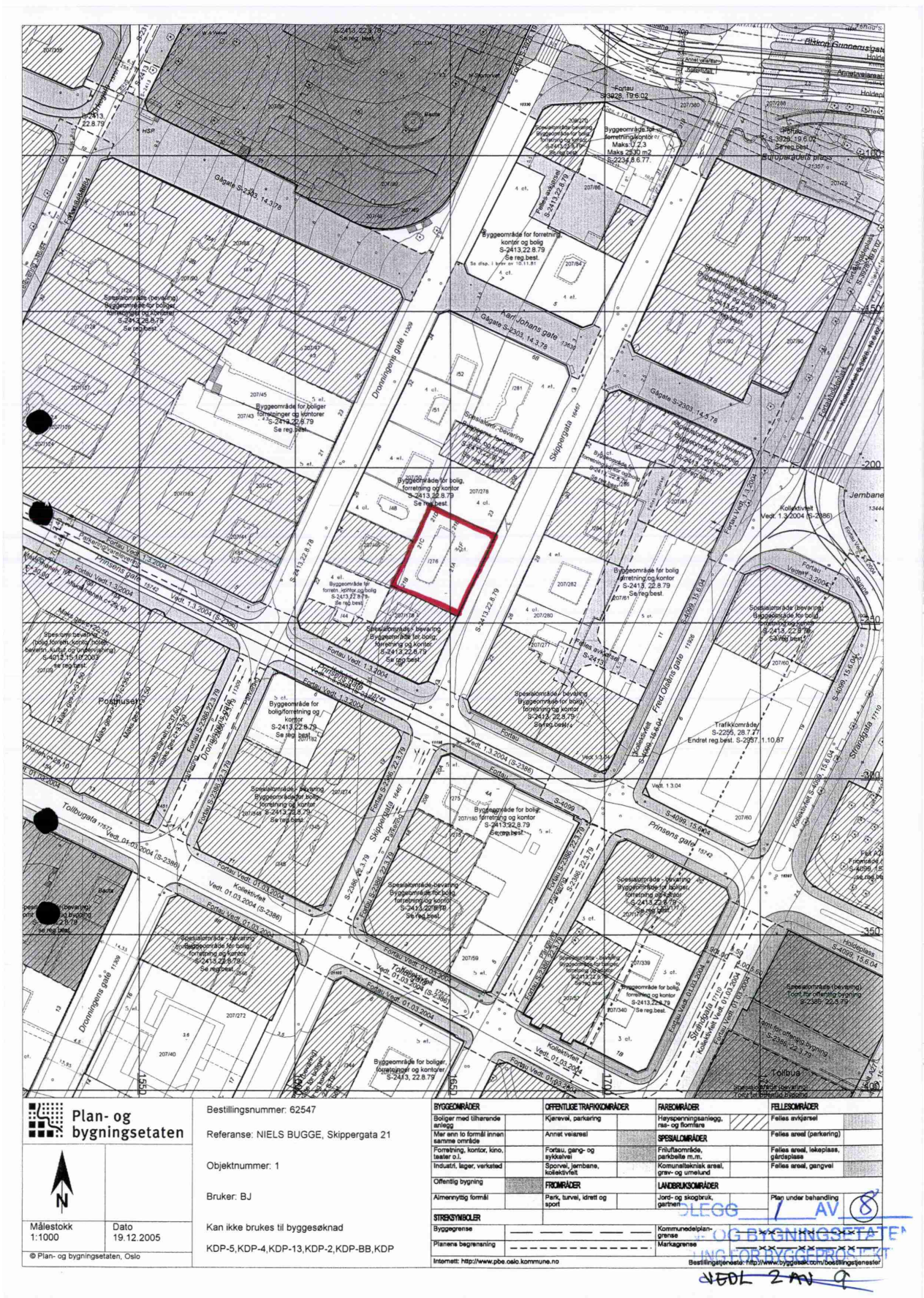
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

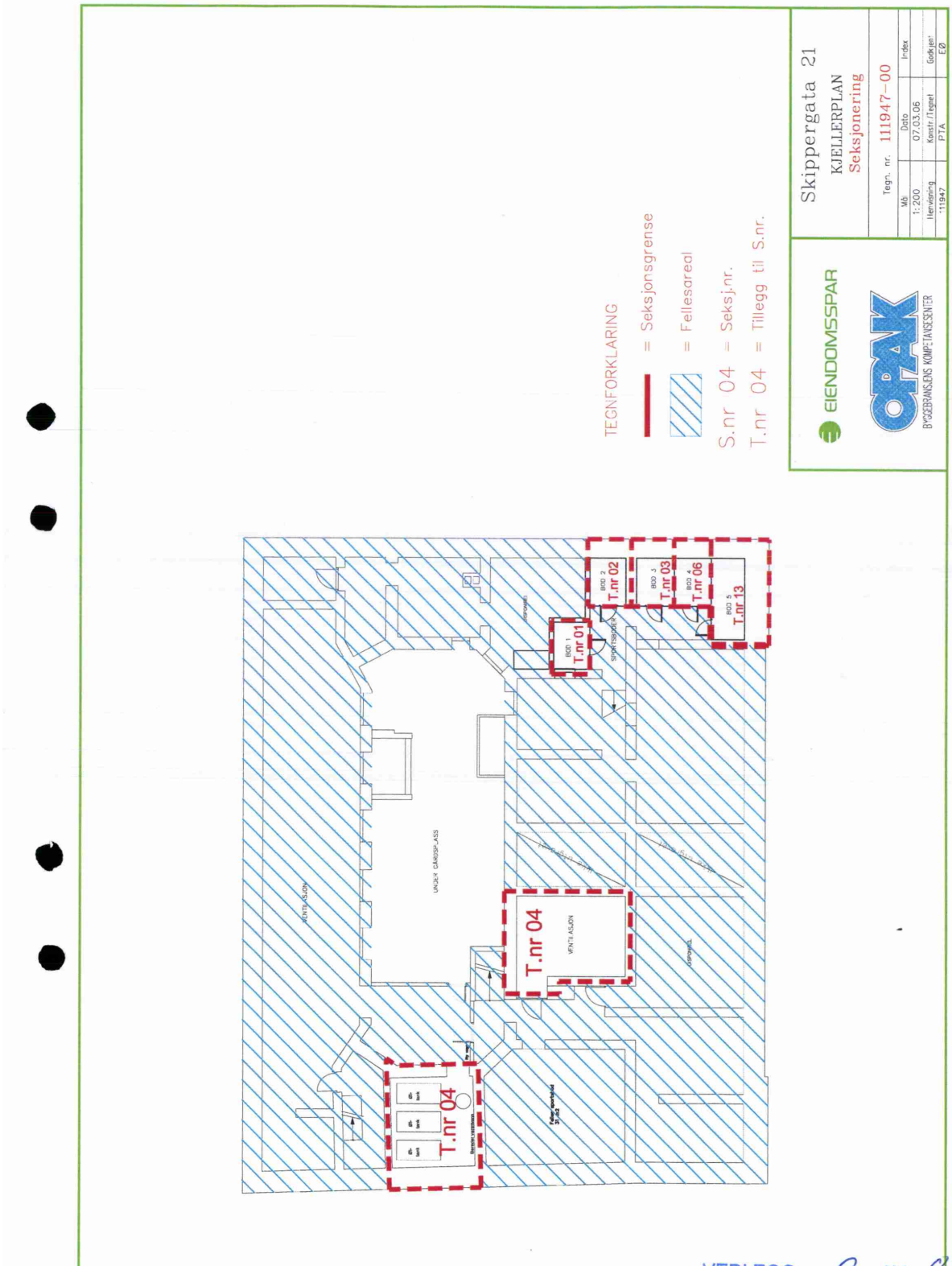
Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner Gnr. 207, Bnr. 276 i Oslo kommune
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

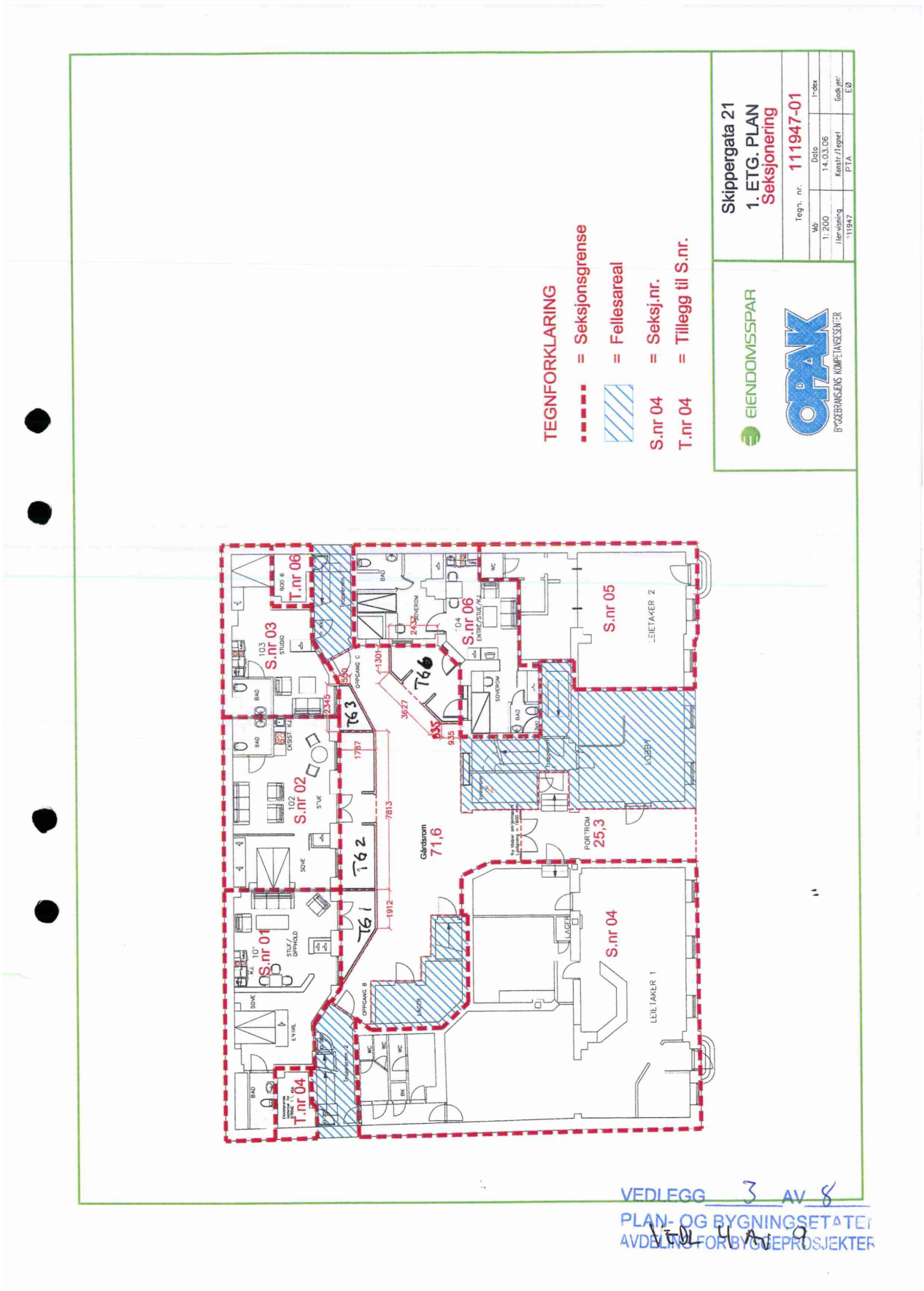
SEKSJONS-NR.	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGS-AREAL
01	B	43	BG
02	B	36	BG
03	B	28	BG
04	N	157	B
05	N	53	B
06	B	44	B 6
07	B	20	BG
08	B	19	B
09	B	21	B
10	B	44	B
11	B	21	B
12	B	42	B
13	B	18	B
14	B	27	B
15	B	26	B
16	B	26	B
17	B	37	B
18	B	58	B
19	B	59	B
20	B	33	B
21	B	33	B
22	B	44	B
23	B	34	B
24	B	31	B
25	B	39	B
26	B	34	B
27	B	57	B
28	B	59	B
29	B	33	B
30	B	33	B
31	B	44	B
32	B	34	B
33	B	29	B
34	B	41	B
35	B	34	B
36	B	57	B
37	B	57	B
38	B	33	B
39	B	34	B
40	B	42	B
41	B	35	B
42	B	39	B
43	B	26	B
44	B	33	B
Sum brøk		1747	

27/4-06
slettet og rajjert etter avtale med S. Gundersen. Jne

Sum brøk teller 1747 = nevner i sameiebrøken 1747

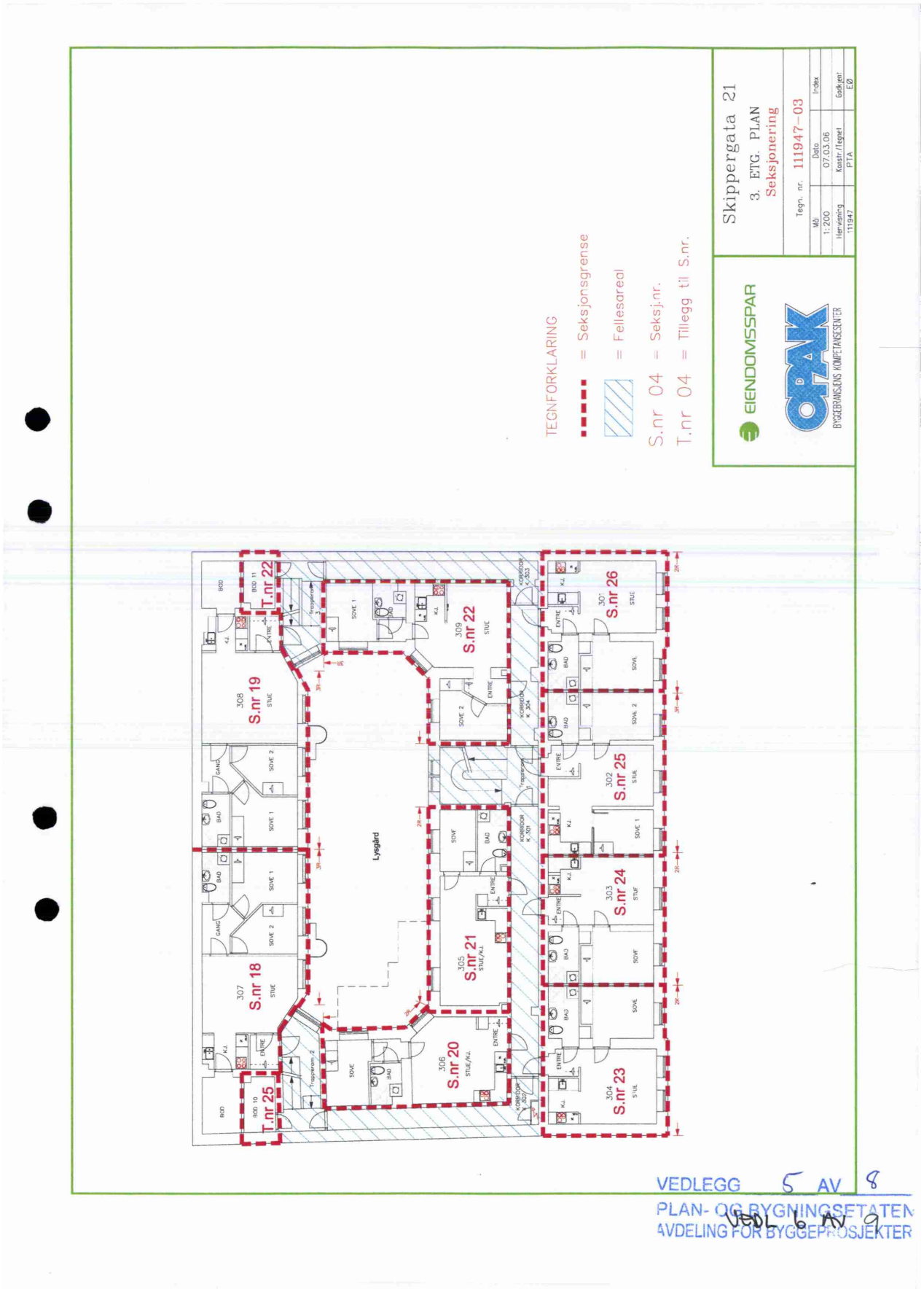

Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 62547
Referanse: NIELS BUGGE, Skippergata 21
Objektnummer: 1
Bruker: BJ
Kan ikke brukes til byggesøknad
KDP-5,KDP-4,KDP-13,KDP-2,KDP-BB,KDP
Målestokk 1:1000
Dato 19.12.2005
© Plan- og bygningsetaten, Oslo
BYGGEOMRÅDER
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
FARESOMRÅDER
FELLESOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
LANDBRUKSOMRÅDER
STREKSYMBOLER
Byggegrense
Kommunedelplan-grense
Planens begrensning
Markagrense
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no
Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester
Skippergata
Dronningens gate
Prinsens gate
Tollbugata
Strandgata
Karl Johans gate
Gågate S-2303, 14.3.78
Fortau Vedt. 1.3.2004
Vedt. 1.3.2004 (S-2386)
Fortau Vedt. 01.03.2004
Vedt. 01.03.2004 (S-2386)
Postmuseet
Tollbua
Jernbane
Trafikkområde S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2357, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg.best
Byggeområde for boliger forretninger og kontorer S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Byggeområde for forretning kontor og bolig S-2413,22.8.79 Se reg.best
Byggeområde for bolig forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Byggeområde for bolig forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best
Spesialområde (bevaring)

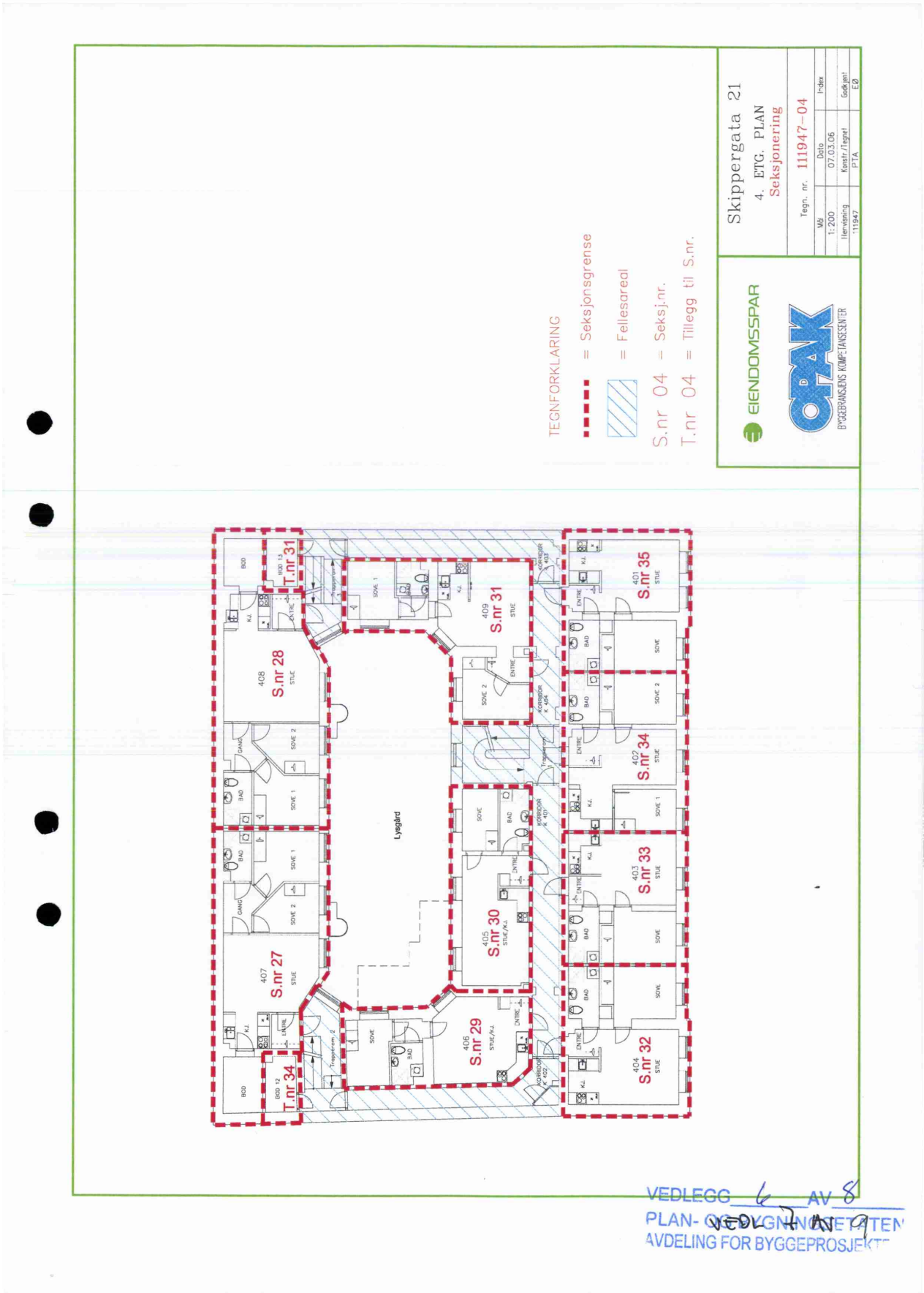

Skippergata 21
KJELLERPLAN
Seksjonering
Tegn. nr. 111947-00
M/i 1:200
Dato 07.03.06
Index
Tegnforklaring 111947
Konstr./Tegnet PTA
Godkjent EØ
EIENDOMSSPAR
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER
TEGNFORKLARING
= Seksjonsgrense
= Fellesareal
S.nr 04 = Seksj.nr.
T.nr 04 = Tillegg til S.nr.
BOD 1 T.nr 01
BOD 2 T.nr 02
BOD 3 T.nr 03
BOD 4 T.nr 06
BOD 5 T.nr 13
T.nr 04
T.nr 04
UNDER GARDSPLASS
VENTILASJON
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE
VEDL 3 AV 9


TEGNFORKLARING
= Seksjonsgrense
= Fellesareal
S.nr 04 = Seksj.nr.
T.nr 04 = Tillegg til S.nr.
Skippergata 21
1. ETG. PLAN
Seksjonering
Tegn. nr. 111947-01
Mål 1:200
Dato 14.03.06
Konstr./Tegnet PTA
Godkjent E Ø
EIENDOMSSPAR
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER
S.nr 01
S.nr 02
S.nr 03
S.nr 04
S.nr 05
S.nr 06
T.nr 04
T.nr 06
Gårdsrom 71,6
PORTROM 25,3
LEIETAKER 1
LEIETAKER 2
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

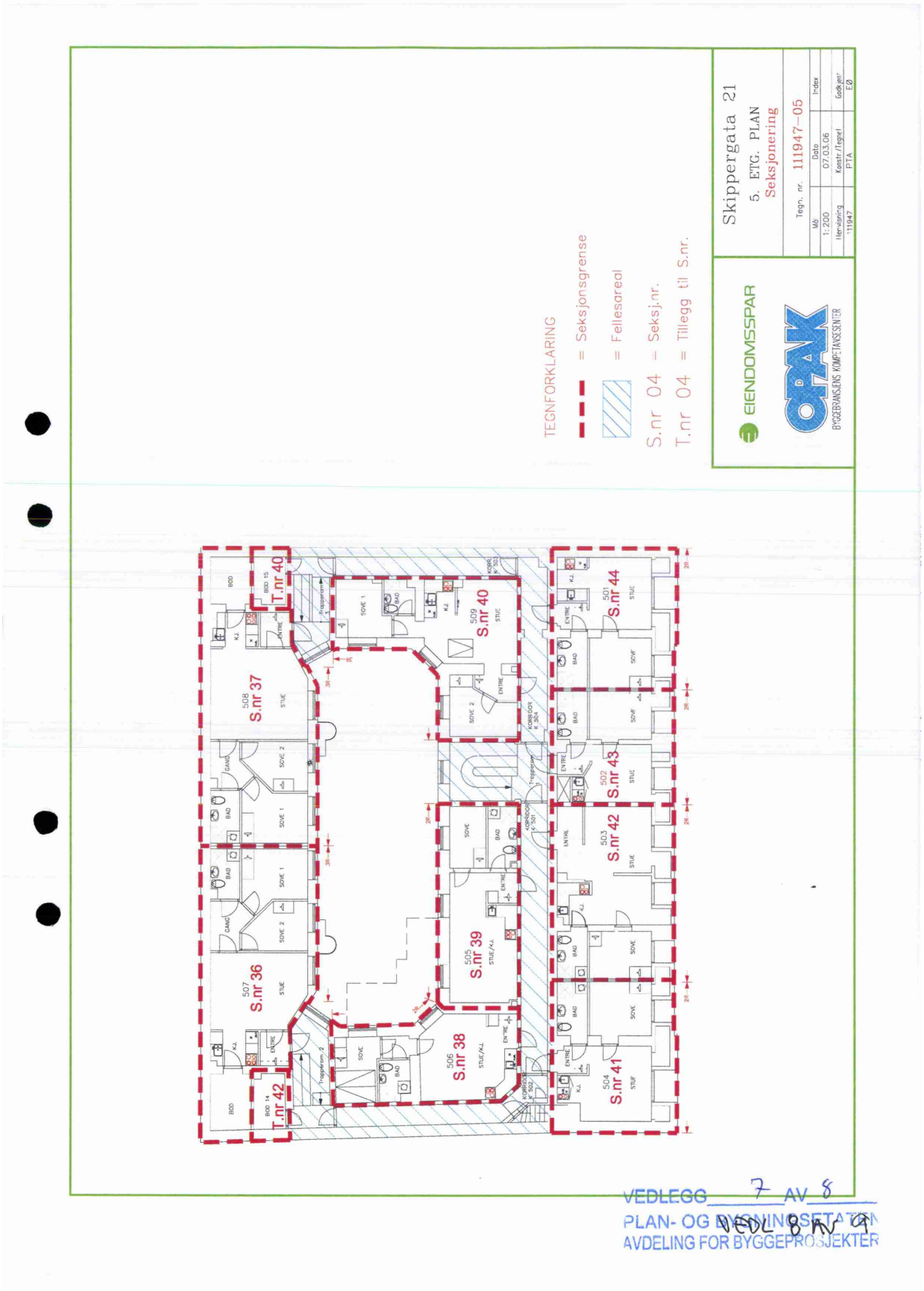


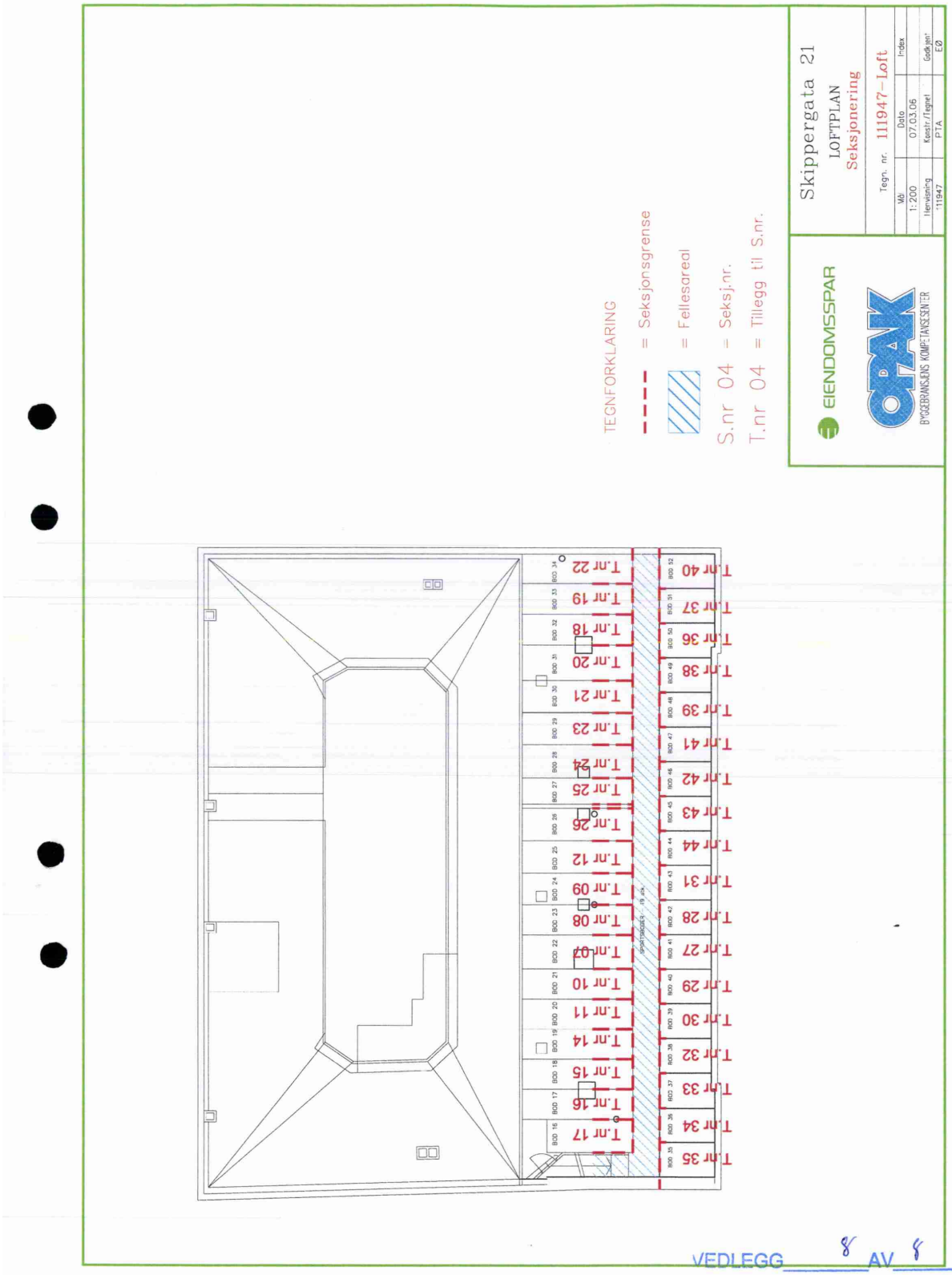
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL 5 AV 9


Skippergata 21
3. ETG. PLAN
Seksjonering
Tegn. nr. 111947-03
Index
Dato
07.03.06
Godkjent
Konstr./Tegnet
PTA
E0
Målestokk
1:200
Hjemvisning
111947
EIENDOMSSPAR
BYGGEFORSKNINGS KOMPETANSESENTER
TEGNFORKLARING
= Seksjonsgrense
= Fellesareal
S.nr 04 = Seksj.nr.
T.nr 04 = Tillegg til S.nr.
T.nr 22
S.nr 19
S.nr 22
S.nr 26
S.nr 25
S.nr 24
S.nr 21
S.nr 18
S.nr 20
S.nr 23
T.nr 25
Lysgård
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Vedl. 6 av 9



VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

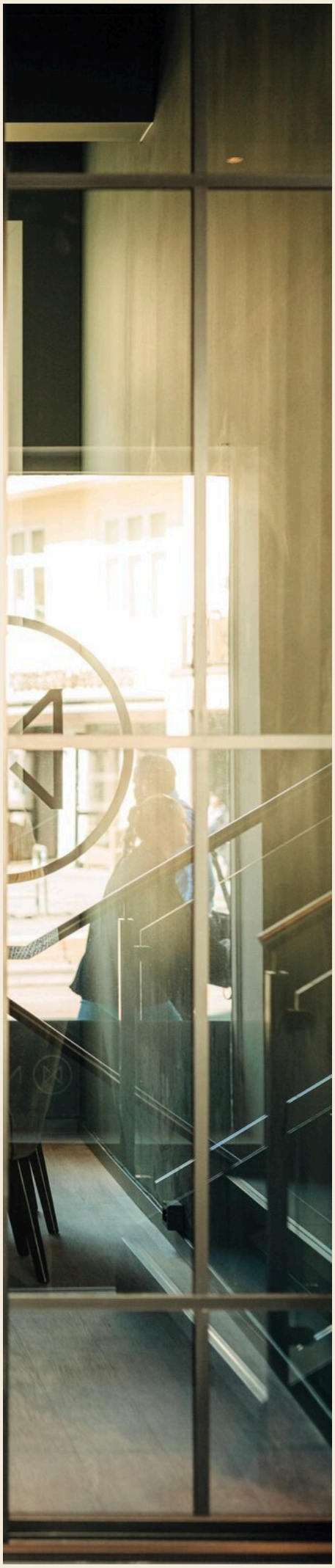

Skippergata 21
5. ETG. PLAN
Seksjonering
Tegn. nr. 111947-05
Index
Dato
07.03.06
Konstr./Tegnet
PTA
Godkjent
EØ
Målestokk
1:200
Henvisning
111947
EIENDOMSSPAR
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER
TEGNFORKLARING
= Seksjonsgrense
= Fellesareal
S.nr 04 = Seksj.nr.
T.nr 04 = Tillegg til S.nr.
T.nr 40
S.nr 40
S.nr 44
S.nr 37
S.nr 43
S.nr 42
S.nr 36
S.nr 39
S.nr 38
S.nr 41
T.nr 42
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL 8 AV 9


Skippergata 21
LOFTPLAN
Seksjonering
Tegn. nr. 111947-Loft
Mål 1:200
Dato 07.03.06
Index
Konstr./Tegnet PTA
Godkjent E0
EIENDOMSSPAR
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER
TEGNFORKLARING
= Seksjonsgrense
= Fellesareal
S.nr 04 = Seksj.nr.
T.nr 04 = Tillegg til S.nr.
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSESS

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skippergata 21D 0154 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 276, snr 3 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852