

Skippergata 21A

2 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Skippergata 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Pen, lys og velholdt 3-roms loftsleilighet vendt mot skjermet bakgård. Nyoppusset kjøkken og overflater 2024. Sentralt

Prisantydning	4 850 000,-
Omkostninger	122 630,-
Totalpris	4 972 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 409,-
BRA-i	44 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1860
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Skippergata 21! Denne 3-roms på 44 kvm er en unik mulighet midt i smørøyet av Oslo. Leilighet og bod ble pusset opp i 2024.

En innholdsrik og attraktiv 3-roms leilighet beliggende i byggets 5. etasje med ca. 2.96m takhøyde. Leiligheten inneholder entré med oppbevaringsplass, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og vender i sin helhet mot skjermet indre gård. Kort avstand fra boligen til alt Oslo har og by på, bare noen få meter unna ligger Karl Johan. Med 2 soverom er dette et like perfekt utleieobjekt som førstegangskjøp.

Legg merke til:

2-soverom

Nytt kjøkken 2024

Eget vaskerom

God takhøyde (2,96 m i stue)

Nytt gulv i 2024

Lave felleskostnader

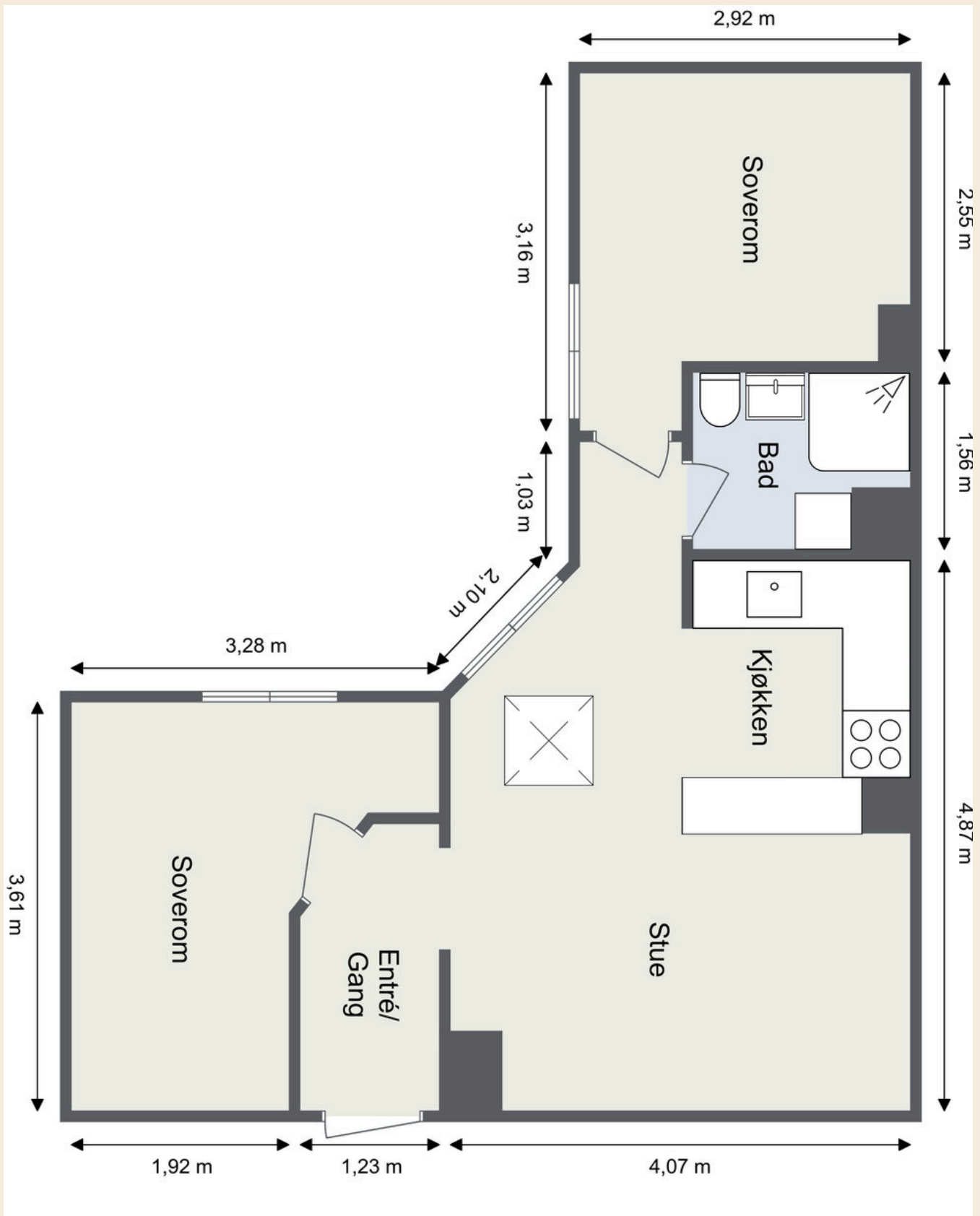
Fasade rehabilitert i 2024

"Alt" rett utenfor døren

Rett ved Høyskolen Kristiania

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 48 kvm

































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
13-0085/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skippergata 21A, 0154 OSLO
Gnr 207, bnr 276, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jonathan Lundblad

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 630,- (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
1860

Etasje
5

Antall soverom

2

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 48 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Disponibel loftsbod med ca. 2 kvm gulvareal
Total BRA: 0 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: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m².

Innhold

En lys, pen og arealeffektiv 3-rom selveier med tilbaketrukket beliggenhet i indre gård midt i Kvadraturen

Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Leiligheten disponerer to boder. Den ene i samme etasje på ca 4 kvm. Innredet med varmtvannsbereder og vaskemaskin. Den andre på loft med ca 2 kvm gulvareal.

Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m².

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

Standard

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

Standard:
Leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, uten synlig datomerking.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Vinduer og tilhørende bygningsdeler er sterkt preget av slitasje. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30.
Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Det er merkbare lokale skjevheter i leiligheten. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stue/kjøkken. Den målte skjevheten er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2022, montert i ekstern bod. Føler til automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen. Uten fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi

varmegang i stikkkontakten til berederen. Stikkkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom, tilstøtende bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i ekstern bod, samt at det er stoppekran til varmtvann til bad i foreldreskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Åpning/lukking av vindu i ett soverom.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, vurdert tilfredstillende.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i ett soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduet. Ved utskiftning av vinduet bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Motorisert TV-heis integrert i kjøkkeninnredningen, som hever og senker TV fra skjult rom i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Manglende komfyrvakt er beskrevet i punkt "elektrisk anlegg". TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Laminat i stue/kjøkken. For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett.
Tilstandsvurdering: Det er registrert noe ujevnheter og knepping i overflater, forholdet må sees i sammenheng med etasjeskilleren. For øvrig er det enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i høyeste punktet i stue/kjøkken, himlingshøyden i leiligheten varierer grunnets takets utforming. TG: 1.

Elektrisk anlegg:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 06.03.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår ca. 2006, gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025. Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at det elektriske arbeidet i forbindelse er utført av bekjent elektriker, det foreligger ikke dokumentasjon. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger i forbindelse med kjøkkeninnredningen. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Bad:

Bad fra 2005/2006.

Våtromsgulv – Bad:

Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er registrert motfall i forhold til sluket utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at eventuelt overvann eller lekkasjevann fra øvrige sanitærinstallasjoner vil renne ut av rommet og skade tilstøtende/nærliggende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, nevnt forhold medfører risiko for lekkasjer og vannskader. Kostnadsestimat er basert på utbedring av fall forholdet. Ved en eventuell oppussing av hele våtrommet, vil kostnadsestimat kunne øke betraktelig. Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-.

Våtromsvegger – Bad:

Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid.

Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:

Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold.

Hulltaking – Bad:

Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 0.

Generelle opplysninger

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Brannskille:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Dokumentasjon:

Det er fremvist faktura tilsendt fra Rørleggern Mysen, datert 08.11.2023.

"Legging av nytt rør-i-rør opplegg for bad og vaskerom, og tilkoblingspunkt for vaskemaskin. I tillegg har det blitt lagt opp kobberrør-opplegg for vann, og avløpsrør i plast i bod og tilkoblet en varmtvannsbereder som ikke er levert fra oss. "

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

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger

2024:

- Nytt kjøkken og hvitevarer
- TV-heis med luke
- Nytt fordelerskap tappevann og lekkasjesikringsutstyr med sensorer
- Nytt gulv i stue
- Ny rørføring til/fra bod
- Ny kum og armatur, bod
- Ny vaskemaskin og tørketrommel
- Nytt hyllesystem, bod
- Elektriske oppgraderinger i forbindelse med overnevnte oppgraderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskemaskin, tørketrommel, bereder og kran med kum etablert i bod. Arbeid er utført av faglærte. Tiltaket er godkjent av sameiet. Søknadsplikt for tiltaket er ikke undersøkt eller formelt avklart med kommunen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdet, ev. vurdere behov for søknad.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny stikkontakt stue, elektrisk arbeid og stikkontakter ved bygging av nytt kjøkken, installasjon av bereder og ny elektrisk kurs ifbm. bod. Arbeidet er utført av faglært elektriker på dugnad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06/03/2025, etter overnevnt arbeid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern Mysen. Oppgradert lekkasjesikring, nytt fordelerskap, lekkasjestoppere, tilkobling av kjøkken, ny rør-i-rør til bod, ny varmtvannsbereder, tilkobling utstyr i bod og kjøkken. Januar 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsbehov vinduer/fasade. Sameiet planlegger vedlikehold. Opplevs ikke som feil/mangel

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

Ja

Beskriv: Gammelt bygg, gulvet er skjevt. Noe sprekker i fasade, kjenner ikke til setningsskader eller lignende.

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

Ja

Beskriv: Har observert 1stk skjeggkre under mitt eie, har utført bekjempelse. Ingen nye observasjoner.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nye tilstandsrapporter siden sist salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppmålt av takstmann 16/03/2026

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Skippergata skal oppgraderes av kommunen. Bedre fortau og beplantning.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt fasadearbeid finansiert av oppsparte midler. Ingen kjente planer eller forslag om økte kostnader

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgssoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 5.etasje og loft.

Bygningen er oppført i 1858, og ombygd fra hotell til leiligheter i 2005/2006 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon og støpejern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

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. 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.

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

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

Elektrisk oppvarming.

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 mellom 5 300 og 6 300 kWh i året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 409,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, kommunale opplysninger, forretningsførsel, trappevask, normal drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:

Bredbåndskostnad flatt fordelt kr. 230,-

Dugnadskostnad kr. 150,-

Felleskostnader, brøkfordelt kr. 2 055,-

Felleskostnader kr. 106,-

Felleskostnader, flatt fordelt kr. 317,-

Trappevasktillegg kr. 150,-

Forsikring kr. 401,-

Totale felleskostnader per mnd p.t kr. 3 409,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Husleie har vært fast i 10 år før det ble økt kun med 3-4% (iht KPI) i 2024. Felleskostnader økte med 10% januar 2026 som delvis kompensasjon for økte kommunale avgifter og forsikringspremie. Ifølge styreleder er det ikke planlagt flere økninger i år, men styret avgjør når prosjektene har kommet i gang. Se punktet "Sameiet" for mer informasjon.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 409,- per md.

Eiendomskatt kr. 0,- for 2026.

For strømforbruk, se energiforbruk.

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 988,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 455 950,- 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

Sameiet Skippergata 21 har avtale med OBOS Opennet as for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skippergata 21, orgnr. 990062617

Om sameiet

Sameiet:

- Sameiet består av 44 seksjoner, hvorav 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 062 617
- Forretningsførselen er utført av OBF (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS). Revisjon utføres av Blåberg AS.
- Vaktmestertjenesten utføres av Purgato AS.
- Systemnøkler bestilles via styret.
- Barnevogns parkeringsplass kan leies i fellesrom ved henvendelse til styret
- Sykkelparkering i kjeller
- 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.
- Vaktmesterfirma, Purgato AS, ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold i fellesareal; oppgang og

bakgård, samt renhold, skifte av lyspærer, istappfjerning, strøing, etc. Rengjøringen skjer en gang i uken.

Planlagt arbeid:

Oppgradering av brann panel og sensorer:
Styret planlegger å oppgradere brannpaneler og brannsystemet i sameiet i 2026-2027 etter at vindusutskiftingsprosjektene er ferdig iht styrets vedtak. Norskbrannvern ga et par tilbud tilbake i 24. Det var stor sprik mellom tilbudene fra 150K til 430K. Det siste tilbudet for utskifting av Brannpanel og sensorer iht styrets vedtak. (Estimert kost Ca. 400K). Styret vedtar å hente fornye tilbud fra norskbrannvern eller andre aktuelle.

Reparasjon av fasadesprekk i bakgård_

Styret henter tilbud fra Entreprenør 1 for reparasjon av fasade samtidig med utskifting av vinduene i fase 2 i bakgård når stilas må uansett bli brukt i bakgården.

Oppgradering av lys og lamper:

Styret har vedtatt å bestille arbeidet med utskifting av alle lys og lamper i bygningen til sameiet til LED versjon i 2026-2027 iht styrets vedtak. Oppgraderinger skjer i tre faser:

Fase 1: Bøttelamper: 64

Fase 2: Platfond: 22,

Fase 3: Armatur_Teknisk_rom: 2, Armatur_Loft: 6.

Vindusutskiftinging:

- Sameiet vedtok i 2024 å sette i gang med utskifting av dårlige fasadevinduer etter kontraktinngåelse og vilkår for dette arbeidet. Gjennomføring av vindusutskiftingen er planlagt i to faser, delvis pga økonomien.
- Styret satte utskiftingen av alle dårligste leilighetsvinduer mot gateplan/syd på anbud i 2024-2025.
- Styreleder ble engasjert av styret som prosjektleder for vindusskifteprosjektet.
- Fase-1, dvs utskifting av fasadevinduer prosjektet startet med dimensjonsmålinger i Mar 2025. Ca. 44 vinduer.
- Fase-1 er første prioritet. Så fort tillatelsene er på plass, skal styret bearbeide kontrakt med Entreprenør 1 med de endelige prisene fra; Entreprenør 1, vindusleverandør, stilas, transportfirma. Utskiftingsarbeidet antas å fullføres for Fase 1 i løpet av høsten 2026. Basert på erfaringen tilegnet i Fase-1 prosjektet, planlegger styret utskiftingen av vinduer i Fase-2 når Fase-1 prosjektet er fullført. Prosjektet starter umiddelbart etter at økonomien tillater.
- Utskiftingen av vinduer i fase-1 berører ikke seksjon 40. (Fase-1 = utskiftingen av vinduene mot gatefasaden).
- Øvrige dårlige felles vinduer i indre gård, dvs Fase-2 planlegges å skiftes ut i løpet 2026-2028. Ca. 150 vinduer. Fremgangsmåten er den samme som Fase-1, bortsett fra kostnad til vinduer og materialer i felles areal og trappeoppganger som faktureres til og betales av felles kassa.

Kostnaden for vindusutskifting til seksjon 40 i 2026-2027, må styret komme tilbake til når prosjektets fase 2 har startet. Styret forventer at kostnader for fase-2 vinduer er noe lavere enn fase-1 vinduer, da vinduene i

bakgården er standard type enn de som er på gatefasaden i fase-1. Foreløpig beregning for vinduene i fase 1 er estimert til mellom kr. 13 000,- og 32 000,- pr vindu avhengig av størrelse og design. Foreløpig beregning for leilighetene i fase-1, viser en egenandel per leilighet for vindusutskifting mellom 42 000 kr til 110 000 kr med nye foringer avhengig av antall og utforming. Vinduer og materialer betales av seksjonen iht årsmøtevedtak. Når fase-2 starter vil seksjonseiere med vinduer mot bakgård regne med ekstraordinær innbetaling. Se vedlagte årsberetning for detaljert informasjon om prosjektet.

Styret vedtar å sende en detaljert oversikt for hver seksjon over kostnader for vindusutskifting som viser hva hver seksjonseier må betale, inkludert arbeid ifm nye innvendige utføringer og lister for leiligheten når godkjenninger og endelige kostnader er klare. (Nye utføringskostnader er utgangspunkt da entreprenør ikke vet på forhånd om nye deler er nødvendig). Hver seksjon skal betale fakturaer utsendt av forretningsfører ifm vindusprosjektet iht beløp og betalingsfrist definert i faktura når tiden er inne for dette.

Utdrag fra utført arbeid tidligere år:
2025:

- Styret vedtok å fremme begjæring om tvangssalg av seksjonseiers eiendom til dekning av boligselskapets krav. Klare Inkasso AS, gis fullmakt til fremme begjæringen og følge opp saken til den er avsluttet.
 - Styret vedtar å sette i gang utskifting og reparasjon av 2 stk defekte VVB'ere iht tilbud fra vaktmester. Kostnader skal deles ut til de 13 seksjonene i første og andre etasje.
 - Vedtak om engasjement av Vibeke Thoresen Dahle, Yran & Dahle, arkitekter AS for prosjektering av; Utskifting av vinduer - Skippergata 21
- Styret beslutter å engasjere Vibeke Thoresen Dahle fra Yran & Dahle, arkitekter AS, for å forberede og ta ansvaret for innhenting av igangsettelsestillatelser til utskifting av vinduer. Søknadsprosessen er anslått å koste 71 500 kr, og dette beløpet vil bli dekket av oppsparte fellesmidler.
- Styret har besluttet å engasjere styreleder til å lede vindusutskiftingsprosjektet frem til det er fullført. Dette arbeidet vil bli kompensert som spesialarbeid og blir lønnet deretter. Arbeidstimene skal godkjennes av to styremedlemmer basert på timelister, ettersom styreleder ikke kan godkjenne egne timer for dette prosjektet.
- Kostnadene for prosjektledelse skal dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for 2025-2027 og skal ikke påvirke det godkjente styrehonorars budsjettet til 2025.
- Styret beslutter å velge Tre Spesialisten som vindusleverandør.
 - Styret har besluttet å engasjere firma Entreprenør 1 for utskifting av vinduer.
 - Vedtak om engasjement av brannrådgiver.
 - Prosjektleder skal sette i gang med tiltak iht tilstandsrapporten. Rapport fra Brannteknisk tilstandsvurdering av engasjerte firma skal vise hvilke

krav som gjelder for bygget. Der tilstanden avviker fra kravene, skal tilstandsrapporten konkludere med tiltak som må utføres.

- Vedtak om installering av skjerming til brannstigene; BAs krav ifm Brannstige og brannplan.

2024:

- Planlegging av arbeid budsjett for 2025/2026 ifm utskifting av felles vinduer.
- Vaskemaskin/tørketrommel reparasjon og vedlikehold med DSI.
- Calling anlegg reparasjon.
- Vannlekkasje av rør - reparasjon juni 2024.
- Lys og lampe - utskifting og rep i bakgården og i korridorer.
- Ventilasjon reparasjon og service
- Oppmålingsarbeid for utskifting av vinduer i private seksjoner mot sør.
- Reparasjon av hoveddør og vedlikehold av inngangsdørene til A, B, C, pluss Dørpumpe utskifting oppgang A.
- Reparasjon av falne deler og murpuss i indre gård også noen punkter ut mot gaten i Skippergata.
- Dugnad

2023:

- Innkjøp av ny industri tørketrommel og vaskemaskin. Reparasjon av eksisterende vaskemaskin.
- Styret inngikk avtale med Mycoteam om leie av matter til inngangs partier
- Reparasjon og korrigerer av ventilasjonskanalene til et par seksjoner
- Planlegging av arbeid og budsjett ifm brann alarm utskifting, utskifting av vinduer i private seksjoner mot sør og utskifting av felles vinduer.

2022:

- Nye ventilasjonsanlegg ble monter av den ene næringsseksjonen.
- Tyco har vært og gjort inspeksjon og vedlikehold av branntavlen.

2021:

- Vedlikehold av felles Brann system og Panel

2020:

- Reparasjon av Lyspunkter og armaturer inne

2019:

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

2018:

- Brann system og Brannpanel utskifting

2017:

- Taktekking
- Utskiftning av vaktmester- og renholdstjeneste

2016:

- Fasadeoppussing.
- Maling av vinduene mot gate
- Rest arbeid for renovering av fasaden
- Reparasjon av lekkasje i kjeller ifm varmpumpe til butikk
- Reparasjon av lekkasje fra tak

2015 og før:

- Reparasjon av tette rør.
- Nytt calling-anlegg.
- Montering av tilbakeslagsventiler i kjelleren
- Takreparasjon
- Oppussing etter seksjonering høst -Rehabilitering
- Bygget ble fullt rehabilitert av daværende eier Eiendomsspar AS i 1998.
- Avklaring av store forsikringsaken
- Avslutning på fortauvarmesaken

Ifølge vedlagte årsberetning.

Forretningsfører

OBf

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen gjeld p.t. Det er ifølge styreleder ikke planlagt noen låneopptak i 2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Regnskap 2024 viste et overskudd på kr. 52 654,-.
Overskuddet ble vedtatt overført til egenkapital. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kr. -136 830,-.

Det har ifølge styreleder vært økning i felleskostnader i 2026. Det er ikke planlagt flere økninger i år, men styret avgjør når prosjektene har kommet i gang.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Godtgjørelses beløp (150kr/mnd) legges på husleie og spares til betaling til hver seksjon. Besparelsen av fellesskapets penger i dugnad per seksjon som tilsvarer 150kr/mnd (1800kr/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.

Hver seksjonseier skal sette seg i branninstruks og er forpliktet til å informere sine beboere/leietakere om branninstruks.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

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. Noen dyr (for eksempel; hund) skal ikke forlates alene i leiligheten, da de kan bjeffe hele dagen til sjenanse for naboer.

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

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

Ifølge husordensregler pkt. 9.

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.

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

Adkomst

Adkomst fra gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Bebyggelse

Området består av blant annet boligbebyggelse, butikker og næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen (Bruksendring til bolig 3-4-5 etg) datert 21.08.2000.

Det foreligger ferdigattest for vinduer 2-5 etg, datert 13.01.1978.

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredningsarbeider fra 1930.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for WC-anlegg fra 1933.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Fasadeforandring fra 1929.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for ny lagerbygning - innvendige forandringer fra 1899.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumenter 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.

Det foreligger brukstillatelse gjeldende hotell til boliger, datert 19.04.2006. Det foreligger sluttnotat fra 2016.

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 sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor.

Reguleringsbestemmelser:

- S-2413: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart, til tomt for off.bygn., byggeområde for bolig, forr. og kontor mm.
- KDP 17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Kommunedelplanen følger ikke vedlagt men kan fås ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny>

%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20Odel%2020justert%2031.01.2017.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for sentrumsområdet. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: <https://innsyn.n.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?plandid=15137879>

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

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

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

Offentlige byggesaker i nærheten:
Kommunen skal oppgradere gaten. Skippergata skal oppgraderes for å gi bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for både syklister og fotgjengere. Gata vil fortsatt være åpen for bilkjøring, og det legges til rette for varelevering, renovasjon og HC-parkering. Skippergata til et mer attraktivt og trivelig sted å oppholde seg og ferdes i. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/skippergata-oppgradering/>

Skippergata 21A-F. Saken gjelder søknad om ferdigattest på henlagt sak - 200502595 gjeldende bruksendring og ombygging fra hotell til boliger. Saken er under behandling. Saksnummer 202602692. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?direct=Y&mode=&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. Igangsettingstillatelse gitt i 2024. Saksnummer 202508871. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202508871>

Skippergata 28. Bruksendring fra butikk til servering. Saken er under behandling. Saksnummer 202514138. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202514138>

Dronningens gate 28. Innvendig ombygging av 1.-4. etasje. Midlertidig brukstillatelse gitt i 2023. Saksnummer 202509027. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509027>

Dronningens gate 34. Bruksendring til kaffebar, innvendig

ombygging og fasadeendring. Saksnummer 202602977. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202602977>

Dronningens gate 22. Innsetting av nye vinduer, balkongskyvedører og nytt rekkverk på takterrasse. Søknad om rammetillatelse inne. Saksnummer 202601906. <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601906>

Dronningens gate 22. Riving av skorstein. Saksnummer 202523505. Saken er under behandling, tillatelse gitt februar 2026. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523505>

Dronningens gate 30. innvendig riving. Saken er under behandling. Saksnummer 202509032. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?direct=Y&mode=&caseno=202109507>

Prinsens gate 1 C. Oppgradering av kontorlokaler. Igangsettingstillatelse gitt mars 2026. Saksnummer 202507682. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507682>

Prinsens gate 6. Bruksendring fra kontor til hotell. Saken er under behandling. Saksnummer 202508116. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202508116>

Skippergata 20. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av deler av loftsetasjen, oppføring av seks takarker mot gate og to takvinduer mot bakgård. Igangsettingstillatelse gitt 17.06.2025. Saksnummer 202217617 og 2025/18174. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?direct=Y&mode=&caseno=202518174>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Jernbanetorget 1. Nye Oslo S - ny stasjon. Bane NOR Eiendom AS foreslår å omregulere Oslo S, Christian Frederiks plass, Øvre trafikktorg og Trelastgatas forlengelse. Utarbeidelse av planforslag. Saksnr. 201510215 og 2025/09513.

Forslagsstillers planbeskrivelse til offentlig ettersyn: Hensikten er å utvikle Oslo S så stasjonen får bedre kapasitet og blir mer attraktiv for byen og de reisende, og med et høyhus som markerer Oslo S som orienteringspunkt i byen og porten for reiser til Oslo. Samtidig forberedes stasjonen for fremtidig utvidet jernbanekapasitet med ny tunnel under Oslo. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=201510215>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40). Hensikten med Hav Eiendoms planforslag er å regulere to kontorbygg med en park i midten. Parken foreslås regulert til felles formål (f_A40 i plankartet), som legger

opp til privat eierskap i fremtiden. Saken er til behandling. Saksnr. 202205032 og 2025/06729. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205032>

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Fred. Olsens gate 3 B og Skippergata 14. Saken gjelder endring av reguleringsplan S-4548.

FO3 Invest AS foreslår å endre Reguleringsplan S-4548 Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Skippergata 14/Fred. Olsens gate 3B, slik at det er mulig å etablere bevertningsformål på eiendommen. I tillegg vil reguleringsendringen sikre mulighet for bruk av eksisterende bakgårdsbygning (pakkhus) til kombinert formål frem til utviklingen i tråd med eksisterende plan iverksettes hvor dette bygget er forutsatt revet. Saksnr 202506950. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506950>

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/207/276/40:

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 - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2026 - Dokumentnr: 283350 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

15.05.2006 - Dokumentnr: 33346 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/1747

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.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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 viderefremme budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 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 deknings salg 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 200,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 200,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Megler

Oskar Johansson, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Megler 2

Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skippergata 21A

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

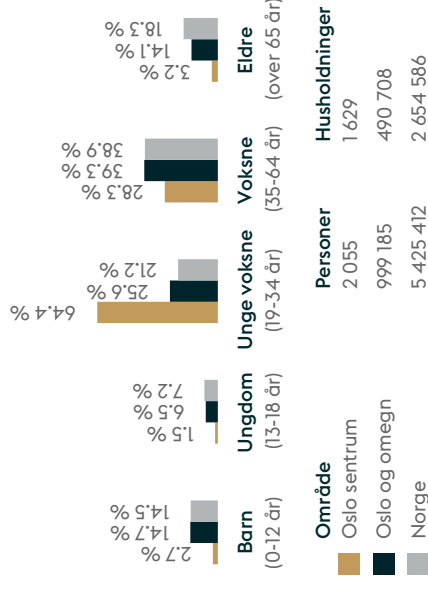
Offentlig transport

🚶 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



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
🏊	Æra Training	3 min
🏋️	Fitness24Seven Stortorvet	7 min

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokal kjent

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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKIPPERGATA 21 A, 0154 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 276 Seksjon: 40

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 16/03/2026
Utskriftsdato: 30/03/2026
Oppdragsnummer: 99124
Referansenr:

Magnus Kaurin Rokke

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 5.etasje og loft. Varmtvannsbereider og vaskemaskin er montert i ekstern bod i 5.etasje. Leiligheten ligger i 5.etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2024:

- Nytt fordelerskap.
- Ny kjøkkeninnredning, samt nytt rør opplegg tilhørende kjøkken.
- Rør opplegg til ekstern bod.
- Etablering av rør opplegg til ekstern bod, med varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.
- Nye gulvoverflater i stue/kjøkken.
- Elektriske oppgraderinger i forbindelse med overnevnte oppgraderinger.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Eier opplyser at det er planlagt utskifting av vinduene som vender mot Skippergata.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1858, og ombygd fra hotell til leiligheter i 2005/2006 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje) - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 100 000 - 200 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jonathan Lundblad
 Takstmenn: Magnus Rokke
 Befaring/tilstede: Eier: Jonathan Lundblad , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 207 Bnr: 276 Seksjon: 40
 Eiet/festet: Eiet
 Eierbrøk seksjon: 42/1747
 Hjemmelshaver: Jonathan Lundblad
 Adresse: Skippergata 21 A, 0154 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	20/03/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	16/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår Bygningen er oppført i 1858, og ombygd fra hotell til leiligheter i 2005/2006.

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
5. etasje	44	4	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	44	4	0	0
Sum BRA:	48			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
5. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	<p>Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.</p> <p>Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.</p> <p>Utvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunnmur i granitt/teglstein. - Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. - Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. <p>Innvendige bygningsdeler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Felles trapper i trekonstruksjon og støpejern. - Etasjeskiller i trebjelkelag. - Dørcalling.
--------------	---

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.
--------------	--

Brannskille

Beskrivelse:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.
--------------	--

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	<p>Det er fremvist faktura tilsendt fra Rørleggern Mysen, datert 08.11.2023.</p> <p>"legging av nytt rør-i-rør opplegg for bad og vaskerom, og tilkoblingspunkt for vaskemaskin. I tillegg har det blitt lagt opp kobberrør-opplegg for vann, og avløpsrør i plast i bod og tilkoblet en varmtvannsbereder som ikke er levert fra oss. "</p>
--------------	--

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, uten synlig datomerking.
Tilstandsvurdering:	<p>Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.</p> <p>Vinduer og tilhørende bygningsdeler er sterkt preget av slitasje.</p> <p>Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.</p>

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
 Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
 Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
 Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
 Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Det er merkbare lokale skjevheter i leiligheten.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 45 mm i stue/kjøkken.

Den målte skjevheten er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle guly, som er påregnelig i bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3.

TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2022, montert i ekstern bod. Føler til automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen. Uten fast tilkoblingspunkt.
 Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkkontakten til berederen. Stikkkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	<p>Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom, tilstøtende bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i ekstern bod, samt at det er stoppekran til varmtvann til bad i foreldreskapet.</p>	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	<p>Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte under dør til bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Åpning/lukking av vindu i ett soverom.</p> <p>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, vurdert tilfredstillende.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.</p> <p>Det er ikke tilstrekkelig tilluft i ett soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduet. Ved utskiftning av vinduet bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.</p>	TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjølfrys er integrert i innredningen. Motorisert TV-heis integrert i kjøkkeninnredningen, som hever og senker TV fra skjult rom i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.</p> <p>IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.</p> <p>Manglende komfyrvakt er beskrevet i punkt "elektrisk anlegg"</p>	TG: 1

Innvendige overflater

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

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	<p>Laminat i stue/kjøkken. For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>Det er registrert noe ujevnheter og knepping i overflater, forholdet må sees i sammenheng med etasjeskilleren. For øvrig er det enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.</p>	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

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

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i høyeste punktet i stue/kjøkken, himlingshøyden i leiligheten varierer grunnets takets utforming.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 06.03.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår, gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at det elektriske arbeidet i forbindelse er utført av bekjent elektriker, det foreligger ikke dokumentasjon. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for oppgraderinger i forbindelse med kjøkkeninnredningen. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

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

Generelle opplysninger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2005/2006.

Våtromsgulv - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.	
Tilstandsvurdering:	Sluk, rørøpplagg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Vanntett sjikt har overgått forventet levetid. Det er registrert motfall i forhold til sluket utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at eventuelt overvann eller lekkasjevann fra øvrige sanitærinnstallasjoner vil renne ut av rommet og skade tilstøtende/nærliggende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, nevnt forhold medfører risiko for lekkasjer og vannskader. Kostnadsestimat er basert på utbedring av fall forholdet. Ved en eventuell oppussing av hele våtrommet, vil kostnadsestimat kunne øke betraktelig.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-	

Våtromsvegger - Bad, 5. etasje

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

Fast inventar, generelt - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinnstallasjoner - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold.	TG: 2

Hulltaking - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

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

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

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

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

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

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

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

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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

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

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Jonathan Lundblad

9578-5995-4-3484064

2026-03-19 08:48:22



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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Skippergata 21A, 0154 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Jonathan Lundblad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. april 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 81636061 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskemaskin, tørketrommel, bereder og kran med kum etablert i bod. Arbeid er utført av faglærte. Tiltaket er godkjent av sameiet. Søknadsplikt for tiltaket er ikke undersøkt eller formelt avklart med kommunen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med forholdet, ev. vurdere behov for søknad.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny stikkontakt stue, elektrisk arbeid og stikkontakter ved bygging av nytt kjøkken, installasjon av bereder og ny elektrisk kurs ifbm. bod. Arbeidet er utført av faglært elektriker på dugnad

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06/03/2025, etter overnevnt arbeid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern Mysen. Oppgradert lekkasjesikring, nytt fordelerskap, lekkasjestoppere, tilkobling av kjøkken, ny rør-i-rør til bod, ny varmtvannsbereder, tilkobling utstyr i bod og kjøkken. Januar 2024

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsbehov vinduer/fasade. Sameiet planlegger vedlikehold. Opplevs ikke som feil/mangel

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gammelt bygg, gulvet er skjevt. Noe sprekker i fasade, kjenner ikke til setningskader eller lignende.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har observert 1stk sjeggkre under mitt eie, har utført bekjempelse. Ingen nye observasjoner.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nye tilstandsrapporter siden sist salg

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppmålt av takstmann 16/03/2026

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Skippergata skal oppgraderes av kommunen. Bedre fortau og beplantning.

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: Det er planlagt fasadearbeid finansiert av oppsparte midler. Ingen kjente planer eller forslag om økte kostnader

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0085/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Jonathan Lundblad

Dato


2026-03-19

Identifikasjon

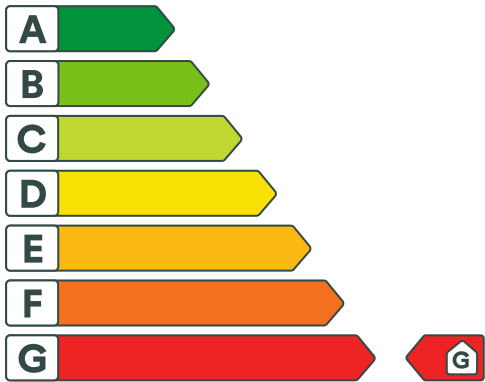
 Jonathan Lundblad




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




Adresse Skippergata 21A, 0154 OSLO	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274693
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 80469896
Gårdsnummer 207	Bruksnummer 276
Seksjonsnummer 40	Bruksenhetsnummer H0501






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 1899	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 674,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 674,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 28 988 kWh
---	---



Skippergata 21A, 0154 OSLO



Detaljer

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



Skippergata 21A, 0154 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 16.03.26 Side 1 av 2



Sameiet Skippergata 21	Vår ref.: 515/40	Fødselsdato eier: 08.12.1996
Skippergata 21	Type: Eierseksjonssameie	
0154 OSLO	Eiere: Jonathan Lundblad	
Organisasjonsnr: 990 062 617	Seksjonsnr: 40	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 409

Felleskostnader:	Bredbåndskostnad flatt fordelt	230
	Dugnadbidrag	150
	Felleskostnader, brøkfordelt	2 055
	Felleskostnader	106
	Felleskostnader, flatt fordelt	317
	Trappevasktillegg	150
	Forsikring	401

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:	3 409		
Felleskostnader:	3 409	Restanse:	3 409
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	49 441	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 528
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1860
Gårds/bruksnr: 207/276 - seksjon:40
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 686

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81636061
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	509		
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	42		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3	BTA	51
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	42

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Skippergata 21 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/portnerens navn er: Purgato AS.
GENERELT
Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforening
FELLESVASKERI
Fellesvaskeri i 2 etasje.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 2 av 2



Sameiet Skippergata 21	Vår ref.: 515/40	Fødselsdato eier: 08.12.1996
Skippergata 21	Type: Eierseksjonssameie	
0154 OSLO	Eiere: Jonathan Lundblad	
Organisasjonsnr: 990 062 617		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 Oppnett 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:



SAMEIET SKIPPERGATA 21
STYRETS ÅRSBERETNING for 2023

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

SAMEIET SKIPPERGATA 21

STYRETS ÅRSBERETNING for 2025





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	Brannslukningsutstyr og Brann instruks	7
4	REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD, PLANLAGT ARBEID	9
4.1	Utført arbeid i 2025	9
4.2	Utført arbeid i 2024	14
4.3	Utført arbeid i 2023	14
4.4	Utført arbeid i 2022	14
4.5	Utført arbeid i 2021	15
4.6	Utført arbeid i 2020	15
4.7	Utført arbeid i 2019	15
4.8	Utført arbeid i 2018	15
4.9	Utført arbeid i 2017	15
4.10	Utført arbeid i 2016	15
4.11	Utført arbeid i 2015 og før	15
4.12	PLANLAGT ARBEID	17
4.13	Dugnad	19
5	STYRETS ARBEID	21



SAMEIET SKIPPERGATA 21
STYRETS ÅRSBERETNING for 2023

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

5.1	Styremøter og vedtak i 2025	21
5.2	Styremøter og vedtak i 2024	25
5.3	Styremøter og vedtak i 2023	26
5.4	Styremøter og vedtak i 2022	26
5.5	Styremøter og vedtak i 2021	27
5.6	Styremøter og vedtak i 2020	27
5.7	Styremøter og vedtak i 2019	27
5.8	Styremøter og vedtak i 2018	27
6	HMS – INTERNKONTROLL	28
7	FORSIKRINGER	28
8	OVERDRAGELSER AV SEKSJONER -Kjøp og salg	28
9	ØKONOMI	29
9.1	Generell økonomi til sameiet i siste årene	29
9.2	ANMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025	30
9.3	KOSTNADSUTVIKLING FOR 2026:2027	30

Figur oversikt:

Figur 2:Kostnad mot inntekt	29
Figur 3:Budsjettert resultat vs Real Resultat	29
Figur 4:Styrets Nøkkel - tall Skippergata21 til 2024	30

Tabeller:

Tabell 1:Areal fordeling	4
--------------------------	---



SAMEIET SKIPPERGATA 21
STYRETS ÅRSBERETNING for 2023

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 2026 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
22 12 23 40
firmapost@obf.no

2.2 Fakturaadresse:

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

2.3 Revisjon:

Blåberg AS
Fjordsenteret, Ohnstadvegen 25, 5745 AURLAND,
Norge Telefon: 909 85 813
Mobil: 909 85 813
Foretaksregisteret: NO 926 419 757 MVA.

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	1707m ²



3.2 ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret anser arbeidsmiljøet tilfredsstillende, uten skader, ulykker eller sykefravær i 2025. Sameiet understøtter likestilling i valg av tillitsvalgte og nyansettelser, men har ingen ansatte. Styret har 1 kvinne og 2 menn og 3 vara. Det er ikke nødvendig med tiltak for likestilling, men kvinner oppfordres til å stille til styret.

3.3 YTRE MILJØ

Sameiet forurensar ikke miljøet vesentlig.

Leietakere og sameiere må sette seg inn i husordensreglene for avfallshåndtering. Med mange beboere er det en utfordring med begrensede deponeringsplasser. Alle må bidra til at ingen ulovlig eller feil avfall settes i eller utenfor søppelkåstene, inkludert elektriske artikler, madrasser, og matavfall. Ingenting skal legges utenfor leiligheter, søppelkåst eller i fellesarealer..

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.

- Henvendelser om bistand for seksjonseieren eller beboeren i leiligheten til vaktmesteren blir regnet som privat henvendelse og vil bli fakturert til seksjonseieren.
- I tillegg til timeprisen fra vaktmester, kommer kostnader for kjøring, parkering, bil og andre avgifter som vil bli spesifisert i fakturaen fra vaktmesteren til seksjonen med gjeldende satser.
- All kommunikasjon angående sameiet bygning til vaktmester skal gå gjennom styret via styrets E-mail: styret@skippergata21.no for å ikke bli registrert som privat bestilling av vaktmestertjenester.

Vaktmesterfirma i Skippergata21: Purgato AS
Daglig leder: Hans-Petter Ruud
Adresse: Birger Olivers vei 18 k, 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 søppelkåst
- 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

Styret og beboere har vært tilfreds med vaktmesterfirma og måten denne har utført oppgavene iht avtalen.

3.5 SNØRAS OG ISTAPPER

Purgato AS har ansvar for istappfjerning fra taket og strøing av fortauet i Skippergata 21 i vintersesongen 2024-2025, pålagt av Oslo kommune siden 2005. Etter snøfallet fjerner firmaet snø opp til første snøfanger for å hindre usikret snø og forsinke istapper dannelse. Det er også en patruljebil som sjekker isdannelse, med ukentlige kontroller av bygget og rapport 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.
- (inkluderer 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 og vaskerom) bestilles ved å sende mail til styret@skippergata21.no.

Andre nøkler kan bestilles av seksjonseier direkte hos Låshuset Sikkerhetssenter AS, Nedre Slottsgate 3 B, 0157 OSLO, Org nr. 916 059 701 www.laashuset.no/ 22 47 75 75

Postkasse nøkler defineres som privat nøkkel og må bestilles til posten.

I 2025 var det 8 henvendelser til styret for bestilling av nøkler.

- Leilighets skilt

Skiltarbeidet i Skippergata 21 er gjennomført de siste årene. Skiltene er ved inngangen til leilighetene.

Om skilt fjernes for maling, skal de settes tilbake. Styret skal informeres om manglende skilt.

Henvendelser må inkludere leilighetsnummer.

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 gateparkeringen for parkeringstider. Vaktmesterens bil kan stå foran porten under tjeneste. Seksjonseiere må holde området foran porten fritt for biler av sikkerhetshensyn. Parkerte biler foran porten uten styregodkjenning vil bli fjernet, og kostnader vil belastes bileier.

- 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
- 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 rabatterte priser.

- Normal pris vs. rabatterte priser for TV pakker tilbud fra OpenNet tilbudssider:

- **Installasjon i leilighet:**

- Fibermodem: Inteno XG6846

Så langt som mulig benytte eksisterende føringsvei inne i leilighet. 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.



3.10 Brannslukningsutstyr 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.
 - **Brannslukningsapparater**
 - 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 vaktelskap Securitas. I tilfelle feil på felles anlegg kontakt: styret@skippergata21.no eller ring til Securitas alarmtjeneste: 02452

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: VaReSluBegVei

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.



4 REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD, PLANLAGT ARBEID

4.1 Utført arbeid i 2025

4.1.1 Lys

4.1.1.1 Oppgangsllys

- Reparasjon og utskifting av lys armaturer i sameiet. Det har vært noen armaturer og lyspærer som måtte skiftes ut. Styr har anskaffet tilsvarende LED lyspærer som skal skiftes ut ifm dugnaden i mai 2026.



4.1.1.2 Ledelys

- Alle ledelys/nødlys må ha årlig kontroll. (inkludert ledelys i tillegg til markeringslys)
- Standarden er beskrevet iht NS-EN 1838 – Norsk Standard for nødbelysning og NEK-EN 50172 Nødlyssystemer for rømningsveier



- En del av våre ledelys/nødlys var av gammel type og måtte skiftes ut
- Styre satte elektriske arbeidet på anbud i nov 2025. Firma V-EL hadde det beste tilbudet på pris og kvalitet. Firmaet ble engasjert via vaktmesteren. Arbeidet ble planlagt i Feb 2026.
- Aller 50 stk ledelys ble skiftet ut
- Følgende arbeid ble gjort av V-EL Elektro ifm ledelys utskiftingen i løpet av uke 12, i Mars 2026:
 - Bytte av nødlys til LED 1 til 1
 - Bytte 50 stk ledelys/exit skilt
 - Sum inkl. mva 97.500, -
 - Opsjon:
 - Serviceavtale inkludert årlig el sjekk av det elektriske fellesanlegget og kontroll av nødlys.
 - Årlig systemtilgang Kr 3.840, - eks mva
 - Lamper byttet 1 til 1, dvs eksisterende kabling og lys-styring ble benyttet.
 - Installasjonen skal besto av kvalitetsvarer/merkevarer som SG Armaturen, Glamox og Onninen produkter

4.1.2 Calling anlegg

- Det var flere leiligheter som deres calling anlegg ikke fungerte i februar 2025. Service firma ble kalt inn og etter flere utskiftinger, viste det seg at hele høyttaler anlegget måtte skiftes ut. Kostnaden for utskifting av calling anlegget og reparasjon av flere leiligheter ble nesten 100 000kr som ikke var beregnet i budsjettet. I tillegg var det noen andre leiligheter i mai juni som måtte skifte porttelefon da de ikke virket.
- Skiftet mateenhet. Testet ok med beboere i Feb kr. 10 703



- Skiftet høytalermoduler og kretskort i A, B, C, Hoved panel A, B, C kr. 31 397
- Utskifting av calling høyttaler og system anlegg i Feb kr. 49 921
- Felles feil for alle beboere. Splittet opp anlegg og koblet til i mars kr. 3 510
- Feilsøkt. Skiftet defekt porttelefon i leilighet i mai. Kr. 4 937

4.1.3 Skifte port-lukker og dørpumper

- Porten-lukker, sylinder, og hydraulikken måtte skiftes i år.
- Samtidig ble elektriske dørpumper i oppganger skiftet ut

4.1.4 Tette avløp i kjelleren

- I nov måtte styret kalle til hastetrykning da det ble oversvømmelse i kjelleren i B da det viste seg avløpsrør ble tette av store mengde avfall som var kastet i avløpsrør. Dette kostet nesten 15 000 kr med egenandeler ekstra. som ikke var beregnet i budsjettet.

4.1.5 Utskifting av ødelagte lys armaturer i avfallsrom og på loftet

- I juni 2025 måtte flere lysarmaturer i sameiet skiftes ut. Dette kostet nesten 50 000 kr med egenandeler ekstra. som ikke var beregnet i budsjettet
- Bytte armaturer og montere sensor og bryter i søppelrom. Kr. 48 462

4.1.6 Vinduskifte prosjekt



- Sameiet vedtok i 2024 å sette i gang med utskifting av dårlige fasadevinduer etter kontraktinngåelse og vilkår for dette arbeidet.
- Styret satte utskiftingen av alle dårligste leilighets vinduer mot gateplan/syd på anbud i 2024-2025.
- Styreleder ble engasjert av styret som prosjektleder for vindusskifteprosjektet.
- Fase-1, dvs utskifting av fasadevinduer prosjektet startet med dimensjonsmålinger i Mar 2025.
- Øvrige dårlige felles vinduer i indre gård, dvs Fase-2 planlegges å skiftes ut i løpet 2026-2028.



4.1.6.1 Fase 1 – Utskifting av 44 gatefasade vinduer

- Prosjektet for utskifting av gatefasadevinduer (sydvendt) er første prioritet og omfatter følgende trinn:

4.1.6.2 Oppmåling av vindusdimensjoner

- Alle gatefasadevinduer som kan skiftes ut med opptil 44 vinduer på private seksjoner mot gata, ble målt av firma Entreprenør 1. i løpet av sommer/høsten 2025.

4.1.6.3 Valg av vindusprodusent

- Anbud basert på målte dimensjoner fra vindusleverandører ble satt i gang høsten 2025. 4 firmaer ga tilbud, der tilbudet fra TRE Spesial AS var best pris og iht krav fra BA og PBE.

4.1.6.4 Tillatelser fra BA, PBE, oslo kommune og staten

- Sameiet Skippergata 21 ligger i gult sone og all form for rehabilitering er søknadspliktig.

4.1.6.4.1 Godkjenning fra By Antikvaren (BA)

- For å skaffe nødvendige tillatelser fra Plan- og Bygningsetaten, BA og kommunen, engasjerte styret arkitektfirmaet Yre & Dalen Arkitekter (YDA) etter anbefaling fra Entreprenør1.
- YDA vurderte at BA-godkjenning muligens var tilstrekkelig for å få PBE-tillatelse, ettersom prosjektet kun omhandlet fornying av vinduer. Dette pga at form og fasong forble uendret.
- BA godkjente utskiften i november 2025 med klausul om at vinduene skulle være i sine opprinnelige 4-RAMS former. (BA kunne muligens akseptere 3-RAMS også, men da må det årlig leies inn stillas for å rense vinduene utenfra, siden vaskingen av den øvre delen ikke er mulig fra innsiden. Derfor ble 3-RAMS-versjonen uaktuell for sameiet)
- YDA's tilbud fra oktober 2025 for søknader og godkjenninger var estimert til 55 timer, dvs. 89 000 kr (uten behov for PBE-godkjenning).
- Kostnaden for å få godkjenning fra BA, samt fritak fra igangsettingstillatelse fra PBE, ble 63 timer og 102 000 kr. (Kostnaden ble dekket av felleskassen da styret hadde oppspart midler for prosjektet)

4.1.6.4.2 Godkjenning fra Plan og Bygnings Etaten (PBE)

- PBE avsto søknadsfritaket den 12. februar 2026 med følgende begrunnelser, (Fra svarbrevet fra PBE datert 12 Feb 2026): «...
 - Den innsendte dokumentasjonen viser at alle vinduene unntatt vinduene i 1. etasje mot gaten skal byttes ut. Dette **regnes som en vesentlig endring** eller **vesentlig reparasjon av bygget**. Prosjektet deres er derfor **søknadspliktig** etter plan- og bygningsloven § 20-3.
 - Vi har også vurdert fasadeendringen du spør om, og mener at de nye vinduene i 2. til 5. etasje på fasaden ut mot Skippergata vil endre byggets karakter. **Endringen er søknadspliktig** etter plan- og bygningsloven § 20-3...»
- Arkitektfirma YDA presenterte et nytt tilbud til styret den 18. februar 2026 for å søke til PBE uten spesifisert tak på antall timer.
- Styret foreslo flere kontraktsforslag (6 ulike versjoner), der antall timer for PBE-søknaden ble begrenset til maksimalt 86 timer i kontrakten (86 timer, kr 139 750).
- YDA avsto styrets kontraktsforslag den 20. februar 2026 og kom med et fastpristilbud på cirka 200 000 kr. I så fall ville kostnadene for nødvendige tillatelser med YDA som arkitektkontor bli 302 575 kr totalt for BA og PBE, noe som er over budsjettet med hele 220 000 kr som var estimert for innhenting av tillatelser.
- Styret besluttet derfor den 24 Feb 2026 å avslutte samarbeidet med YDA og sette i gang anbud på nytt for å engasjere et annet firma til søknadsprosessen.
- I løpet av anbudsrundene svarte 6 firmaer. Firmaet HUSAR tilbød den beste prisen og kvaliteten på arbeidet.



- Styret inngikk den 26. februar 2026 kontrakt med arkitektfirmaet HUSAR, som estimerte 30 timer for PBE-tillatelsessøknaden (underkant av 50 000kr), som også omfatter ansvarlig arkitekt, noe som ikke var inkludert i det opprinnelige estimatet fra YDA.
- PBE-søknaden, sammen med nødvendige ansvarlige firma; oppdaterte tegninger, ansvarlig arkitekt (HUSAR), ansvarlig entreprenør (Entreprenør 1) og miljøsaneringsfirma (YM Consult), Brannsikkerhet (BRANNKONSULT AS) ble sendt i uke 13 i 2026 til PBE for behandling.

4.1.6.5 Miljøsanering av gamle vinduer og avfall

- De eksisterende vinduene ble byttet på 1970-tallet. Det betyr at kommunen mest sannsynlig vil kreve miljøsanering i forbindelse med utskifting av vinduer.
- Styret satte forespørsler om miljøsanering på anbud.
- Flere firma svarte. Prisene og vilkårene er like. Vi må budsjettere med en estimert kostnad for miljøsanering på 50 000kr.
- Styret inngikk kontrakt 23 mars 2026 med firma; YM Consult AS, Bedriftsveien 6, 0950 Oslo
- Org.nr.: 823242832, som ansvarlig for miljøsanering og deponering av avfall ifm vindusskifte prosjektet.

4.1.6.6 Brannkonsulent

- Sameiet mangler dessverre en brannplan. Brannplanen skulle være laget ifm den siste vindusrehabiliteringen i 1975, men firma som skulle ha denne ikke eksisterer lenger og kommunen har ikke brannplanen i arkivet.
- Noen branntekniske dokumenter i saksinnsyn hos kommunen finnes, og disse er bestilt.
- I dag er det sidehengslede vinduer fra 2.-5. etasje, og disse skal byttes til 2- eller 4-rams vinduer med midtstolpe. Bredden på vinduene er ca. 0,9–1,0 m.
- Styret satte i gang anbud på en vurdering av om utskifting av disse vinduene kan påvirke rømningssituasjonen i bygningen? Dette omfattet også på om endringen vil ha betydning for rømning.
- Høyden fra vinduene i 2. etasje ned til fortauet ble målt av styret til å være ca 5 m. Det finnes ingen stige på fasaden mot gaten.
- Brannkonsulent firma BRANNKONSULT AS, V/Thomas Hansen ble engasjert 18 Mar 2026 for å bistå med brannsikkerhets godkjenningen.
- Brannkonsulenten vurderte at 30cm bredde for noen a vinduene er ikke nok som sikker brannrømningsvei. Det må minimum være 45cm åpning.
- Anbefalingen for å få godkjenning var å ha løse midtposter eller falske midtposter, som deretter festes til det ene vinduet (det ser likevel ut som det er en midtpost på vinduet). Uavhengig av valgt løsning må vinduene oppfylle kravene i *Vinduer – momentliste for gode vinduskopier*, samt konklusjonene fra Byantikvaren og godkjente tegninger.
- Styret tok kontakt med vindusprodusenten 21 Mar 2026 og TRE Spesial as svarte at; «... vinduer som er smalere enn 45 cm må innføre løs midtpost, falsk midtpost og er helt ordinære løsninger og de kan lage...»
- Løs midtpost må defineres for vinduer smalere enn 45 cm som skal ha falsk midtstop eller løs midtpost når bestillingen skal utstedes etter godkjenning av PBE.

4.1.6.7 Entreprenør firma

- Styret satte Entreprenør firma for prosjektet på anbud i både 2024 og 2025.
- Flere enn ti firma som viste interesse.
- Den beste prisen og kvaliteten ble funnet hos; ENTREPRENØR 1 AS, Org nr: 995 390 914
- Dette er det samme firma som styret engasjerte i 2024 for fasadereparasjonen til sameiet. Styret fikk da et godt inntrykk av kvaliteten og profesjonaliteten til firmaet.
- Firmaet målte dimensjoner på vinduene
- Tilbud fra vindusprodusent TRE Spesial AS og leverandør MAXBO kom via Entreprenør 1

4.1.6.8 Status på vindusprosjektet Fase 1 - gatefasade

- Styret venter på igangsettings tillatelse fra PBE



- Svar fra PBE med tillatelse til igangsetting forventes mellom 3-8 uker. Dvs godkjenningssvar forventes mellom ukene 17 til 22.

4.1.6.9 Prosjektplan og veien videre -Vinduskifte Fase 1 – Gatefasade

- Så fort tillatelsene er på plass, skal styret bearbeide kontrakt med Entreprenør 1 med de endelige prisene fra; Entreprenør 1, vindusleverandør, stilas, transportfirma
- Da skal vindusbestillingene settes i gang avhengig av typer PBE har godkjent. Vindusproduksjonen hos TRE Spesial tar mellom 8-10 uker. Dvs vinduene skal i så fall leveres til sameiet til begynnelsen av høsten
- Etter at bestillingen er gjort, skal prisen for hver seksjon å betale bearbeides og sendes til seksjonen
- I mellomtid skal stilas bestilles, sanering og midlertidig stilas og containere på fortau avklares med Oslo kommune
- Samtidig skal planen for utskifting av hver seksjon presenteres for seksjonen slik at de gir tilgang til fullførende firma, samt å rydde leiligheten for arbeid innvendig og utvendig. Dette omfatter; organisering av tilgang til leiligheter, kontakt med seksjonseiere, nøkkelhåndtering og arbeidsorganisering i leilighetene.
- Utskiftingsarbeidet antas å starte fullføres for Fase 1 i løpet av høsten 2026
- Inspeksjon og godkjenning av fullføring av arbeidet i alle seksjoner, som inkluderer mur- og fasadearbeid, samt snekkerarbeid i individuelle leiligheter og fellesarealer
- Ferdigstillings- og godkjenningsdokumenter sendes til kommunen
- Fakturering for vinduer og materialer brukt i utskiftingen av dårlige vinduer vil bli sendt direkte til tilknyttede seksjoner, basert på kostnadene for de vinduene som faktisk er skiftet ut, sammen med øvrige materialkostnader
- Fakturering for utført arbeid til styret, inkludert timer for håndverkere

4.1.7 Utskifting av vinduer Fase 2 - Fellesareal, seksjoner i indre gård

- Basert på erfaringen tilegnet i Fase-1 prosjektet, planlegger styret utskiftingen av vinduer i Fase-2 når Fase-1 prosjektet er fullført.
- Prosjektet starter umiddelbart etter at økonomien tillater.
- Fremgangsmåten er den samme som Fase-1, bortsett fra kostnad til vinduer og materialer i felles areal og trappeoppganger som faktureres til og betales av felles kassa.

4.1.8 Utskifting av varmtvansberedere

- Et par av felles VVB'ere til første og andre etasjen var defekte på elektrisk panel.



- Styret satte arbeidet på anbud. Styret besluttet å bestille utskiftingen basert på tilbud for reparasjon for kun de to defekte VVB'ere.



- Kostnaden for utskifting av 2 stk tilsvarende VVB og elektrisk arbeid til en sum av 31 000kr + 6 000kr EL arbeid. Forretningsfører justerte fakturaen for de seksjonene dette gjaldt.
- Totale kostnaden ble fordelt på seksjoner som bruker disse to VVB'er og med fordelingen på 12 måneder.

4.2 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
- Arbeidet fullført med svært gode resultater og kostnader dekket av oppsparte midler
- 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
- Brann fjernvarsling - Installasjon av utstyr Jan 2024, Kr. 15 000

4.3 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 korrigerende 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

4.4 Utført arbeid i 2022

- Lysene og armaturer til bakgården ble skiftet ut og satt inn nye sparepærer.
- Nødlisene 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



4.5 Utført arbeid i 2021

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

4.6 Utført arbeid i 2020

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

4.7 Utført arbeid i 2019

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

4.8 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

4.9 Utført arbeid i 2017

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

4.10 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 varmpumpe til butikk
- Reparasjon av lekkasje fra tak

4.11 Utført arbeid i 2015 og før

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



4.11.1 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

4.11.2 Utført arbeid i 2013

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

4.11.3 Utført arbeid i 2012

- Takreparasjon sep

4.11.4 Utført arbeid i 2011

- Takblikk Mai

4.11.5 Utført arbeid 2010

- Avklaring av store forsikringsaken
- Avslutning på fortauvarmesaken

4.11.6 Utført arbeid i 2009

- Kontrakt med Vaktmester Kitty

4.11.7 Utført arbeid i 2008

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

4.11.8 Utført arbeid i 2006

- Oppussing etter seksjonering høst -Rehabilitering

4.11.9 Utført arbeid i 1998

- Bygget ble fullt rehabilitert av daværende eier Eiendomsspar AS.



4.12 PLANLAGT ARBEID

4.12.1 Utskifting av vinduer - prosjekt status pr april 2026:

4.12.1.1 Dimensjonsmåling av vinduer fase 1 mot gaten

Gjennomført i sommer 2025 (Ref. 4.1.6.2)

4.12.1.2 Godkjenning fra PBE

Pågående arbeid pr april 2026 (Ref. 4.1.6.4)

4.12.1.3 Valg av vindusleverandør

Etter at vindustypene er godkjente, oppdaterte pris hentes fra vindusleverandører for hver av typene.

4.12.1.4 Kontraktinngåelse med entreprenør

4.12.1.5 **Avtalen mellom styret og hovedentreprenøren**, samt andre leverandører, inngås etter at vindustypene har blitt godkjent. Samtidig blir bestillingene av vindusproduksjonen, leveranseplanen, logistikken, lagerføringen og uttak fra lager gjennomført i henhold til planen i samme periode.

4.12.1.6 Prosjekt gjennomføring

- Utskiftningen er antatt å ta et par dager per leilighet for 17 leiligheter, og hele prosessen kan strekke seg over 2 til 3 måneder, før fase-1 av utskiftingsarbeidet og fasadeoppussingen for vindusutskiftingen i de 17 leilighetene er komplett.
- Tilgangsplanlegging for leilighetene, kontakt med seksjonseiere og nøkkelhåndtering, samt organisering av arbeidet inne i leilighetene, inspeksjon og ferdigstilling av alle berørte seksjoner mens arbeidet pågår, inkludert mur-, fasade-, maler- og snekkerarbeid for hver leilighet og fellesområder, planlagt utført i løpet av 2026.
- Under prosjektet skal avfallshåndtering, midlertidig lagring av både avfall og materialer finne sted av firma vi lager avtale med.
- Stillas, parkering, leveranseplan og deponering av demonterte vinduer samt restmaterialer i skjær av ansvarlig firma.
- Regnskap og betaling pr leilighet i tillegg til betalingsplan for leveranser, håndverkere og leverandører håndteres av forretningsfører i samarbeid med styret.

4.12.1.7 Vedtak om arbeidsfase 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)**
Standard arbeid for utskifting så langt som mulig dekkes av felles kassa (*Stillas, arkitekt, godkjenninger, standard utskiftingsarbeid, søppeldeponering og fasademaling*). Ekstra arbeid ifm utskifting av alle vinduer eller dårlige vinduer i seksjoner fordeles og faktureres så langt som mulig i henhold til faktiske seksjonens nyttekost eller brøkdel av innvendig bruker areal hvis konkrete nyttekostfordelinger er umulig.



4.12.1.8 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 sameierbrøkdeler. 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 kun arbeid (*Stillas, arkitekt, godkjenninger, standard utskiftingsarbeid, søppeldeponering, fasademaling*) ifm utskifningene av vinduene mot sør (omtrent 44 vinduer) mens vinduer og materialer kjøpt inn skal dekkes av seksjonseierne.

Styret håper også å kunne spare til noe overskuddsmidler 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)

4.12.2 Oppgradering av brann panel og sensorer

Styret planlegger å oppgradere brannpaneler og brann systemet i sameiet i 2026-2028. Norskbrannvern ga et par tilbud tilbake i 24. Det var stor sprik mellom tilbudene fra 150K til 430K. Det siste tilbudet for utskifting av Brannpanel og sensorer iht styrets vedtak. (Estimert kost Ca. 400K)

4.12.3 Oppgradering av brann panel og sensorer:

Styret vedtar å hente fornye tilbud fra norskbrannvern eller andre aktuelle.

4.12.4 Reparasjon av fasadesprekk i bakgården

Styret planlegger å oppgradere brannpaneler og brann systemet i sameiet i 2026-2027 etter at vindusutskiftingsprosjektene er ferdig iht styrets vedtak.

4.12.5 Reparasjon av fasadesprekk i bakgård

Styret henter tilbud fra Entreprenør 1 for reparasjon av fasade samtidig med utskifting av vinduene i fase 2 i bakgård når stilas må uansett bli brukt i bakgården.

4.12.6 Oppgradering av lys og lamper:

Styret har vedtatt å bestille arbeidet med utskifting av alle lys og lamper i bygningen til sameiet til LED versjon i 2026-2027 iht styrets vedtak. Oppgraderinger skjer i tre faser:

- Fase 1: Bøttelamper: 64
- Fase 2: Platfond: 22,
- Fase 3: Armatur_Teknisk_rom: 2, Armatur_Loft: 6.



4.13 Dugnad

4.13.1 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

4.13.2 Dugnad mai 2025:

- Det ble en vellykket og hyggelig dugnad utført i 24 mai 2025 Skippergata 21, og var en suksess!
- Tusen takk til alle som møtte opp, bidro til opprydding og rengjøring av sameiet, der vi utførte flere reparasjoner.



- I løpet av dagen plantet vi en mengde vakre blomster både i potter og hengende jordbær planter fra lyktestolpene.



- La oss håpe at de med grønne fingre husker å vanne blomstene når pottejorden begynner å tørke ut.



- De fremmøtte var i strålende humør og nøt en pause sammen med andre seksjonseiere og styrets medlemmer.
- Noen var så ivrige at de ble igjen lenge etter kl. 16 for å fullføre gjenstående siste hånd på verket.



- Vi samlet hele fem store poser med gamle sykler, søppel og plastavfall. Farlige kjemikalier og rester av maling ble levert til miljøstasjonen.
- Beboere/Leiligheter som møtte fram, var:
- 102: André, Judith, Jostein; 202, Ole Willy; 304, Lisa; 401, Martin; 402, Torgeir; 407, Kjetil; 501, Miguel; 502, Peter; 506, David; 509, Jonathan;
- Totalt; 10 leiligheter av 42 som hadde anledning for å delta denne gangen, med 12 arbeidsomme og blide seksjonseiere og beboere.



- Sameiet sparte tusenvis av kroner for at mange ting ble kastet og gjort av oss selv enn å engasjere firma og eksterne kostbare arbeide for å kaste og vaske etter oss. Tusen takk igjen til alle fremmøtte og for innsatsen!
- Vi håper på enda flere deltakere til neste dugnad, for dette er både en hyggelig og meningsfull aktivitet som vi gjør sammen for vårt fellesskap.



5 STYRETS ARBEID

5.1 Styremøter og vedtak i 2025

Styrets møter har forgått via E-mail og nettmøter. Styret har hatt 5 møter med vedtak i 2025.

STV 2025 1 1: Vedtak om inkasso, Aug 2025

Styret vedtok å fremme begjæring om tvangssalg av seksjonseiers eiendom til dekning av boligselskapets krav. Klare Inkasso AS, gis fullmakt til fremme begjæringen og følge opp saken til den er avsluttet.

STV 2025 2 1: Vedtak om utskifting eller reparasjon av defekte VVB til første og andre etasjen

Styret vedtar å sette i gang utskifting og reparasjon av 2 stk defekte VVB'ere iht tilbud fra vaktmester.

Kostnader skal deles ut til de 13 seksjonene i første og andre etasje iht vedtektene § 3.2:

".....leiligheter i 1. etg., snr. 2:4 og andre etasje, 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. 1 er tilkoblet det samme anlegget for sitt kjøkken. For dette betales en forholdsmessig andel av kostnadene, 25 % av sameierbrøken ..."

Kostnader skal fordeles ift sameiebrøkdelen og legges på felles kostnader til de berørte seksjonene på den månedlige betalingen pr leilighet fordelt på ett år (12 måneder). Dette utgjør som følgende tabell for estimerte kostnad på 37 000kr. Tabellen må kvalitets sikres av OBF før forsendelse eller oppjustering av månedlige kostnader pr leilighet.

STV 2025 3 1: Vedtak om engasjement av Vibeke Thoresen Dahle, Yran & Dahle, arkitekter AS for prosjektering av; Utskifting av vinduer - Skippergata 21

Styret beslutter å engasjere Vibeke Thoresen Dahle fra Yran & Dahle, arkitekter AS, for å forberede og ta ansvaret for innhenting av igangsettelsestillatelse til et estimert arbeid på 55 timer (§**Error! Reference source not found.**), med en timepris på 1300 kr (§**Error! Reference source not found.**). Søknadsprosessen er anslått å koste 71 500 kr, og dette beløpet vil bli dekket av oppsparte fellesmidler.

STV 2025 3 2: Prosjektledelse av utskifting av vinduer

Styret har besluttet å engasjere styreleder til å lede vindusutskiftingsprosjektet frem til det er fullført. Dette arbeidet vil bli kompensert som spesialarbeid i henhold til STV-2018-2-1 (§**Error! Reference source not found.**), med et minimum sats på 300,- kr./t. Spesialarbeid omfatter blant annet kontraktskriving og møter knyttet til kontrakter med underleverandører, skriftlige anbudsrunder, betydelige prosjektoppgaver som har store økonomiske konsekvenser for alle parter, samt prosjektledelse. Da prosjektet krever spesiell oppmerksomhet i henhold til reglene beskrevet i STV-2018-2-1 (§**Error! Reference source not found.**), vil satsene øke der det er nødvendig med 100% til 600 kr. Arbeidstimene skal godkjennes av to styremedlemmer basert på timelister, ettersom styreleder ikke kan godkjenne egne timer for dette prosjektet.

Kostnadene for prosjektledelse skal dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for 2025:2027 og skal ikke påvirke det godkjente styrehonorars budsjettet til 2025.

STV 2025 4 1 a: Vedtak om vindusalternativ; Utskifting av vinduer - Skippergata 21

Styret beslutter å velge Tre Spesialisten som vindusleverandør. To firma oppfyller kravene til BA: Bykle eller Tre Spesialisten (TS), men s Tre Spesialistens pris er 25% lavere enn Bykle.

STV 2025 4 1 b: Vedtak om entreprenør alternativene; Utskifting av vinduer - Skippergata 21

Styret har besluttet å engasjere firma Entreprenør 1 for utskifting av vinduer. Det har vært flere tilbud fra andre entreprenører, men ingen ga tilbud eller målte vindusdimensjoner i sameiet. Entreprenør 1 fulgte saken med å hente tilbud fra leverandører basert på arkitektens og BA's anbefalinger.

Kontrakten kan inngås etter at Entreprenør 1 har gitt et estimat for arbeid for utskiftingen.

STV 2025 4 2 a: Vedtak om engasjement av brannrådgiver; BAs krav ifm Brannstige og brannplan



Styret ved prosjektleder ber Brannrådgiver om tilsyn raskt, og om de ser noen avvik, så ber styret om at en brannrådgiver ser på avvikene de finner. Styret ber Borhaven (eller annen rådgiver) om brannrådgivning.

STV 2025 4 2 b: Vedtak om å innføre tiltak ifm tilstandsvurdering og forslåtte tiltak

Prosjektleder skal sette i gang med tiltak iht tilstandsrapporten. Rapport fra Brannteknisk tilstandsvurdering av engasjerte firma skal vise hvilke krav som gjelder for bygget. Der tilstanden avviker fra kravene, skal tilstandsrapporten konkludere med tiltak som må utføres.

STV 2025 4 2 c: Vedtak om installering av skjerming til brannstigene; BAs krav ifm Brannstige og brannplan

Brannstigene i bakgården må sikres med brannsikring rundt bøylen for å være godkjente. Prosjektleder ber Entreprenør 1 om dette kan suppleres på eks. stiger. Alternativt be andre spesialister om brannsikring

STV 2025 4 3: Vedtak om oppgradering av lys og lamper:

Styret vedtar å bestille arbeidet med utskifting av alle lys og lamper til LED versjon iht ankomne tilbud.

Styret må sjekke at alle lysene blir LED versjon. (Lisa følger opp)

Det vedtas å dele oppgraderinger i tre faser:

Fase 1: Bøttelamper: 64

Fase 2: Platfond: 22,

Fase 3: Armatur_Teknisk_rom: 2, Armatur_Loft: 6. (Lisa følger opp)

Det settes i gang i 2025

STV 2025 4 4: Oppgradering av brann panel og sensorer:

Styret vedtar å hente fornye tilbud fra norskbrannvern eller andre aktuelle. (Lisa, Jostein)

STV 2025 4 5: Reparasjon av fasadesprekk i bakgårds

Styret vedtar å hente tilbud fra Entreprenør 1 for reparasjon av fasade samtidig med utskifting av vinduene i fase 2 i bakgård når stilas må uansett bli brukt i bakgården.

ST 2025 5 6: Forslag om Finansieringsmuligheter:

a. Gjennomsnitts økning i kostnader i 2026 er på hele 18%:

- Forsikring fra 24 til 25, 24%,
- kommunale avgifter har gått opp med 24%,
- Serviceavtaler 100%,
- vinterkostnader 18%,
- forretningsfører 8%.

Husleie har vært fast i 10 år før det ble økt kun med 3-4% (iht KPI) i 2024.

Det foreslås økning av husleie ifm felleskostnader i 2026 i to omganger:

- Jan 2026 med 10%
- Juli med ytterligere 10%

Dette utgjør total gjennomsnittlig 15% økning av husleie i 2026. Økningen allerede vedtatt i

STV 2025 4 6 a:

Det vedtas med husleieøkning fra 1. Januar 2026 med 10% som delvis kompensasjon for økte kommunale avgifter og forsikringspremie.

STV 2025 4 6 b:



Det vedtas med husleieøkning fra 1.Juli 2026 med 10% som delvis kompensasjon for økte kommunale avgifter og forsikringspremie.

STV 2025 4 6 c: ? (Skal diskuteres og/eller vedtas i møtet)

Alternative løsninger:

Skal vi betale vindus arbeidskostnader iht budsjett for vedlikehold (Ca. 317K)?

- Å bruke mer av oppsparte midler: Trenger ny revidert budsjettforslag i ekstra ordinær General Forsamling?
- Overlate noe aktivitet til 2026 og nytt budsjett etter årsmøtet tidligst Apr. (ca. 15 min)?
- Øke husleie ifm vindusprosjektet?

Det besluttes å ta en ny runde når kontrakten og kostnadsestimater med utskiftingsfirma og brann-tavle er avklart.

STV 2025 5 1 a: Vedtak om valg av **Entreprenør 1 for utskiftingsarbeid av vinduer**

Styret beslutter å velge Entreprenør 1 for vindusutskiftingsarbeid.

STF 2025 5 1 b: Forslag om kostnadsfordeling for arbeid og ifm gjenbruk av eksisterende foringer og lister til leilighetsvinduene i fase 1

«...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 utskiftingene av vinduene mot sør (omtrent 44 vinduer) mens vinduer og materialer skal dekkes av seksjonseierne.

ÅV-2024-1-2-A:

... Fakturering av kostnader:

o **Materialer:**

Materialer brukt i forbindelse med utskifning 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.

o **Arbeidskostnader (ikke materialer)**

Arbeid ifm utskifning av alle vinduer eller dårlige vinduer i seksjoner fordeles og faktureres i henhold til brøkdelen av innvendig bruker areal. (Dvs betales av oppsparte midler) ...»

b: Styret foreslår å betale standard arbeid ifm utskiftingen av vinduene, dvs gjenbruk av eksisterende foringer og lister til leiligheter i fase 1 iht årsmøtevedtak

STF 2025 5 1 c kostnadsfordeling for ekstra arbeid for nye innvendige foringer og lister

Pris for å sette inn nye tilpassede utføring og lister estimert fra 9 580 kr til 23 400 kr pr vindu, avhengig av vindustype

c: Entreprenør 1 har estimert totalt: kr 743 945 kr for å lage nye utføring og lister, hvorav: kr 248 714 som er utskiftingsarbeid av vinduene i fase 1.

STF 2025 5 1 d:

d: Detaljerte kostnadslister pr seksjon sendes individuelt pr seksjon

STV 2025 5 1 b: Vedtak om å betale standard kostnad for arbeid for utskiftinga vinduer til leilighetsvinduene i fase 1 (med gjenbruk av eksisterende foringer og lister)

Styret beslutter å betale standard arbeid ifm utskiftingen av vinduene med gjenbruk av eksisterende foringer og lister til leiligheter i fase 1 iht årsmøtevedtak:

Kostnader for arbeidet estimert av Entreprenør 1 til totalt: **kr 248 714**.

Dette beløpet betales av oppsparte midler fra felleskassa, som blir og vises med tilsvarende underskudd i budsjettet i 2026.

STV 2025 5 1 c: Vedtak om kostnadsfordeling for ekstra arbeid for nye innvendige foringer og lister for vinduer i fase 1



Styret beslutter at seksjonen dekker kostnader ifm ekstra arbeid for å lage og montere innvendige nye utføring og lister
Totalt estimert kr 495 231 for ekstra arbeid ifm fjerning av gamle foringer og lister, lage nye utføring og lister som faktureres til seksjonseierne

STV 2025 5 1 d: Detaljert kostnadsoversikt pr seksjon

Styret vedtar å sende en detaljert oversikt for hver seksjon over kostnader for vindusutskifting som viser hva hver seksjonseier må betale, inkludert arbeid ifm nye innvendige utføring og lister for leiligheten når godkjenninger og endelige kostnader er klare. (Nye utføringskostnader er utgangspunkt da entreprenør ikke vet på forhånd om nye deler er nødvendig).

STV 2025 5 1 e: Finansiering av kostnader til seksjonen

Hver seksjon skal betale fakturaer utsendt av forretningsfører ifm vindusprosjektet iht beløp og betalingsfrist definert i faktura

STV 2025 5 2: Vedtak om betaling av kostnader ifm stilas, vindus heisekran, arkitekt og avfallshåndtering

Styret vedtar å dekke kostnader estimert ifm stilas, løftekran, frakt, arkitekt og søknader, arbeid ifm utskifting av vindusutskiftingen til leilighetene i fase 1 fra budsjettet i 2026: **kr 562 436**
Budsjettet i 2026 kommer til å vise underskudd pga denne investeringen på **-308 155**, men dekning av kostnader for dette prosjektet har styret spart opp for i budsjettet som vedlikehold og renovering siden 2020.

STV 2025 5 3: Vedtak om oppgradering av nødlys og kuppellamper på vegg i oppgangene

Styret beslutter å innhente pris kun for utskifting av nødlys i førsteomgang.
Styret vedtar å hente tilbud fra Gowens som allerede har vedlikeholdsavtale for brann systemet i sameiet.
Styret ber om flere tilbud (ideelt sett 3) for å sikre alternative leverandører. Så fort tilbudene kommer, tar styret beslutning for veien videre for utskifting av nødlys og eventuelt veien videre for utskifting av lyskuppel på veggene eller armaturer på tak som var nevnt i STV 2025 4 3: Vedtak om oppgradering av lys og lamper.

STV 2025 5 4 a: Økning av felleskostnader med 10%

Det er allerede vedtatt å øke uspesifiserte felleskostnader med 10 % fra 01.01.2026 iht STV 2025 4 6 a (3% er KPI og 7% økning ifm ekstra økte avgifter).
Denne økningen blir innført som post 3600, 3609, 3611 i budsjettet for 2026.
Etter økningene og betaling av vindusprosjektet, vil underskuddet være moderat til kr -308 155

STV 2025 5 4 b: Økning av Kabel-TV / Bredbånd avgift

Styret beslutter å øke avgift for kabel-TV/bredbåndstillegg med tilsvarende økning fra kabelselskapet fordelt på 230 kr/mnd/sek. Kabel internettabonnement hos OBOS Nett var 199kr. Varslet 230kr i 2026.
Denne økningen blir innført som post 3625 i budsjettet til 2026.

STV 2025 5 4 c: vedtak om å øke vaskeroms leiekostnad

Styret beslutter å øke avgift for bruk av vaskerom til 7 kr/dag, dvs 210 kr mnd.
Denne økningen blir innført som post 3692 i budsjettet til 2026.

STV 2025 5 4 d: vedtak om å øke kostnad ifm dugnadsarbeid



Styret beslutter å øke kostnad til dugnad til 150kr pr dugnad/mnd. Dette beløpet refunderes i desember til de som har deltatt i åretes dugnad.

Denne økningen blir innført som post 3630 i budsjettet til 2026.

5.2 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 sløkkeutstyr 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 sløkkeutstyr 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
- 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 rabatterte 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 printere, 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.

5.3 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 Husleieøkning poster som endres i 2024

STV 2023 5 2: Øning av inntekt i form av forsikring-brøkdelt (3600) kostnad for 2024

5.4 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



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

5.5 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

5.6 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

5.7 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 avtalesforslag

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: Ruterer 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 internetttilgang.

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

5.8 Styremøter og vedtak i 2018

- **Brannsystem og alarmpanel utskiftingstiltak**
- **Utvelgelse av entreprenør for utskifting av vinduer i private leiligheter samt felles vinduer**
Dette arbeidet har påløpet, men nedprioritert i favør av brannsystem utskifting, rensing av avløp og ventilasjonsrør
- **Styrehonorar**
basert på prosjektarbeid og *instruks for styremedlemmenes arbeid*
- **Styrelederhonorar**
Justert
- **Oppgradering av Internett og TV kanaler og leverandør**
Seksjonen: individuell bestilling av både kabelnett og TV tilbud.
- **Fastsettelse av Depositum til vaskeromsnøkler**
Nøkkel depositum til vaskeroms nøkkel oppjustert for nye nøkler
- **Rensing av Ventilasjons rør i leiligheter**
- **Rensing av avløpsrør til leiligheter**
- **Oppjustering av husleie iht KPI** 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.



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 oppfølging 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, jevnlig 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/ekskremitter 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 ukentlig 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 styret ve då sende E-mail til: styret@skippergata21.no.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på: 12 000kr i 2026.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet for egen andel, også for hele eller deler av kostnader dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiernes ansvar.

For skadedyrbekjempelsen er egenandelen 6 000kr.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

8 OVERDRAGELSER AV SEKSJONER -Kjøp og salg

Det har vært 2 overdragelser av seksjoner i 2025.

Følgende overtakelser ble behandlet og godkjent av styret i 2025:

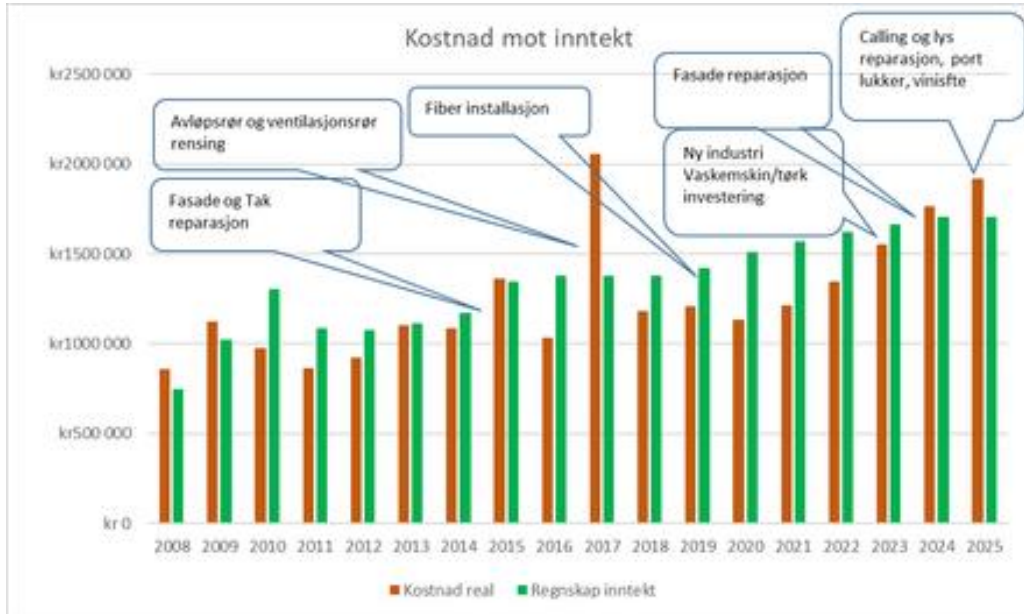
I kronologisk rekkefølge: 104, 202



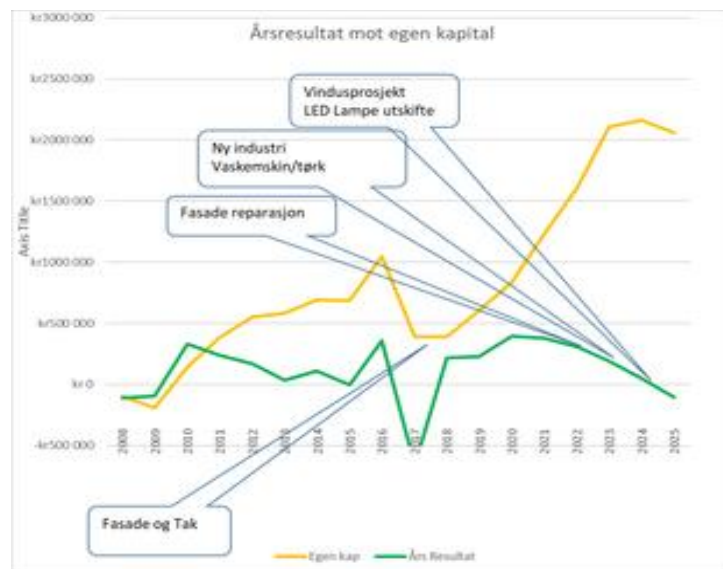
ØKONOMI

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 stabil og under KPI.



Figur 1: Kostnad mot inntekt



Figur 2: Budsjettert resultat vs Real Resultat



Figur 3: Styrets Nøkkel - tall Skippergata21 til 2024

9.2 ANMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Styret hadde budsjettert 2025 med et underskudd på kr -136 830, men klarte å redusere underskuddet til -104 575. Dette på tross av uforutsette hendelser som ble vist i §4.1 Utført arbeid i 2025

- | | | | |
|---|---------------------------------|-----|------------|
| • | Inntektene i 2025 var totalt på | kr. | 1 708 614 |
| • | Utgiftene i 2025 var totalt på | kr. | 1 918 339 |
| • | Driftsresultat i 2025 | kr. | (-209 725) |

Resultatet av driften for 2025, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et:

- | | | | |
|---|-------------------|-----------------|---------|
| • | Finansinntekt | kr. | 105 150 |
| • | Underskudd i 2025 | (-kr. -104 575) | |
- Underskuddet fra 2025 foreslås dekket av egenkapital.

9.3 KOSTNADSUTVIKLING FOR 2026:2027

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader for 2026 i budsjettforslaget før de store nye investeringer for vindusutskiftings prosjektet blir satt i gang.


Styret forventer en god del underskudd i 2026:2027 for påventede, nødvendige og planlagte vedlikeholdsarbeid, særlig i forbindelse med utskifting av gamle vinduer i felles arealet.


Selv om det er forventet underskudd på kr. (-308 155) i budsjettet for 2026, men for å dekke kostnader for vindusutskifting i fase-1, estimerer vi et mulig underskudd på opptil (-750 000) dersom planene til utskifting kommer i gang og prosjektet for fase-1 blir iverksatt i 2026.


I tillegg er det også planlagt fornying av brann-alarm systemet i 2026:2027 med ekstra (kr. -400 000) som er en nødvendig investering for å spare liv og helse i sameiet.

Reparasjonskostnader og vedlikeholdsarbeid for fellesareal skal så langt som mulig finansieres ved oppsparte midler i 2026:2027 og kostnadene fordeles på brøkdeler.

Oslo, 15 April, 2026, I styret for Sameiet Skippergata 21


Jostein Ekre
Styreleder


Are Holsted
Styremedlem


Lisa Susanne Jyborn
Styremedlem



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 Godkjenning 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 SKIPPERGATA 21
STYRETS ÅRSBERETNING for 2023

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

SAMEIET SKIPPERGATA 21

STYRETS ÅRSBERETNING for 2024





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	Brannslukningsutstyr 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 SKIPPERGATA 21
STYRETS ÅRSBERETNING for 2023

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 fjeming 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
--------------------------	---



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, hvorav 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Nøkkelinformasjon om sameiets areal er:
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990 062 617.

Tabell 1: Arealfordeling

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



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 forurensrer 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



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 Skippergata21 på 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.



- **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.
- Sjøppel, 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 rabatterte priser.

- Normal pris vs. rabatterte 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.



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 Brannslukningsutstyr 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.

- Brannslukningsapparater

- 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:

- Type (e.g. 6kg pulver, 34A, ABC, ...)
- Plassering (e.g.; Kjøkken, ...)
- 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 brancelleeffekten.

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



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. Sorg 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

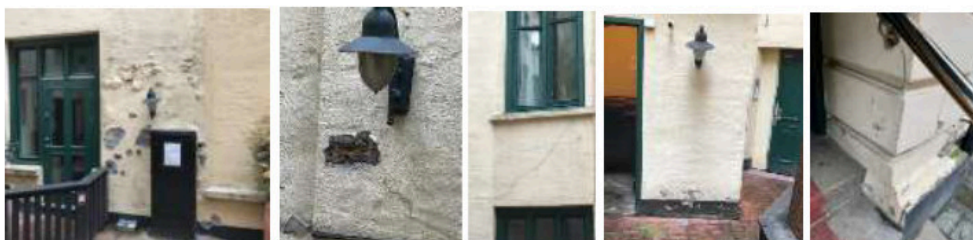
Veiled og forklar om hendelsen til brannvesenet, Securitas eller annen myndighet ved samlingsplass.



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:



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



- o 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 korrigerings 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.
- Nødløysene 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



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 varmpumpe til butikk
- Reparasjon av lekkasje fra tak

4.10 Utført arbeid i 2015 og før

- Reparasjon av Tette rør



- Reparasjon av porter og dører og pumper i oppgangene
- Reparasjon av lekkasje fra døren i oppgang A
- Sykkelasjon 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.



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 brøkdeler 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 sameierbrøkdeler. 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 utskiftingene 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.



4.11.4 Valg av vindusleverandør

Etter at vindustypene er godkjente, tilbudspris hentes fra vindusleverandører for hver av typene. (for 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 fikseringen 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:



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).



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	Vannkølere	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.



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 pristimat, 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



- 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 rabatterte 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 printere, 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 Husleieøkning poster som endres i 2024

STV 2023 5 2: Øning av inntekt i form av forsikring-brøkdelt (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



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: Ruterer 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 internetttilgang.

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.



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 oppfølging 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, jevnlig 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/ekskremitter 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:

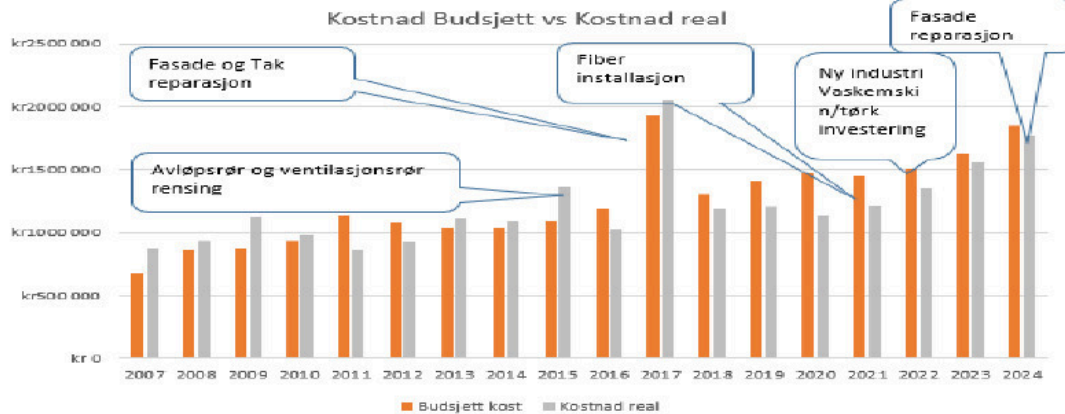
407, 305, 408



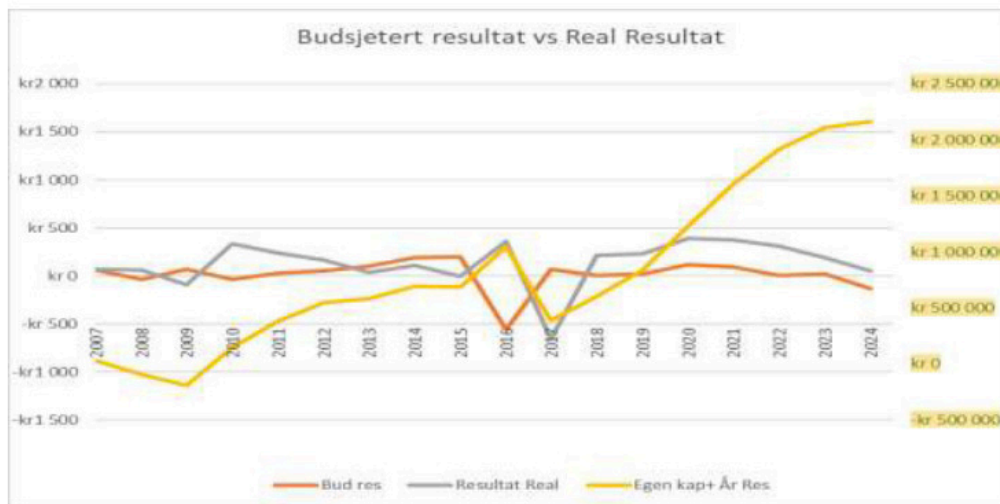
9 ØKONOMI

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



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.

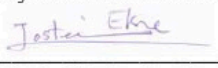
Bare fornying av brann-alarm systemet i 2025:2026 kommer til å bli rundt 400 000kr. Dette er en nødvendig investering for å spare liv og helse i sameiet.

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.

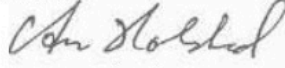
Reparasjonskostnader og vedlikeholdsarbeid for fellesareal skal så langt som mulig finansieres ved oppsparte midler i 2025:2026 og overskytende som vanlig fordeles på brøkdeler.

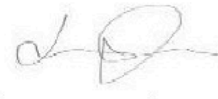
Oslo, 15 Mai, 2025

I styret for Sameiet Skippergata 21



Jostein Ekre
Styreleder


Are Holsted
Styremedlem


Lisa Susanne Jyborn
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					
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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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.

Noter 515 Sameiet Skippergata 21

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

Noter 515 Sameiet Skippergata 21 Orgnr: 990062617

Noter 515 Sameiet Skippergata 21

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 8 - Renteinntekter

Sum	86 714	66 229	0	0
-----	--------	--------	---	---

Noter 515 Sameiet Skippergata 21 Orgnr: 990062617

Noter 515 Sameiet Skippergata 21

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

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

som inneholder vår konklusjon. 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

Side 2 av 2

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>



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 Dène Schjønneberg valgt.

1.4 Godkjenning 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



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. 1 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. 1 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 etter 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 besørgeres 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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.



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



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 naboeligheter 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 løssøre 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, koffert, 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 tilsetning. 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



 <p>Rengjøringsmidler Rester av rengjøringsmidler som klorin, salmiakk, møbelpolish og sølvpuss, Plumbo og lignende. Tom emballasje kan legges i den blå posen for klidesortering av plastemballasje.</p>	 <p>Batterier Alle typer batterier, fra bilbatterier til mobiltelefon, barbermaskiner, fotoapparater, leker med lyd eller lys, klokker, musikalske bursdagskort og sko med lys er farlig avfall.</p>	 <p>Spraybokser og gass Alle spraybokser med drivgass, som hårspray, deodorant, barberskum, myggspray og glitterpray. Propan-gass og andre gassbeholdere, samt lightergass.</p>
 <p>Maling/sparket/lakk/tim Maling, sparket, lakk og lim er farlig avfall og leveres i tett emballasje. Pensler med malingsrester er ikke farlig avfall og legges i restavfallet.</p>	 <p>Lysstoffrør/sparepærer/lyspærer Alle lysstoffrør, sparepærer og lyspærer inneholder farlige stoffer og må leveres inn som farlig avfall. Lever også inn gamle kvikksølv-termometre. Kan også leveres til forhandler.</p>	 <p>Løsemidler White Spirit, tyner, redsprit, teknisk sprit, lynol og terpentin. Også neglelakkfjerner, malingsfjerner, rester av tennvæske og lignende.</p>
 <p>Bilprodukter Kjølevæske, frostvæske, spylevæske, bilpleieprodukter som polish, bilvask og avfettingsmidler. Olje, oljefilter, bensinfilter, batterisyre og bensin.</p>	 <p>Plantevernmidler m.m. Alle insekt- og ugressmidler som maurkverk, basudin, weeder, roundup, temus. Alle giftpreparater som rottegift, musegift, antiparasitt og soppdrepere.</p>	 <p>Småelektrisk Små, elektriske apparater regnes ikke som skadelige i seg selv. Men de inneholder ofte batterier, tungmetaller og brannhemende midler som går under farlig avfall.</p>
 <p>Det er vanskelig å vite hvordan ulike avfallstyper reagerer med hverandre i restavfallet. Er du usikker, sorter det som farlig avfall og ta det med til oss i tett emballasje!</p>		

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 brannslukningsutstyr 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	Varmtvannsbereidere	Brannsluknings-apparater



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.

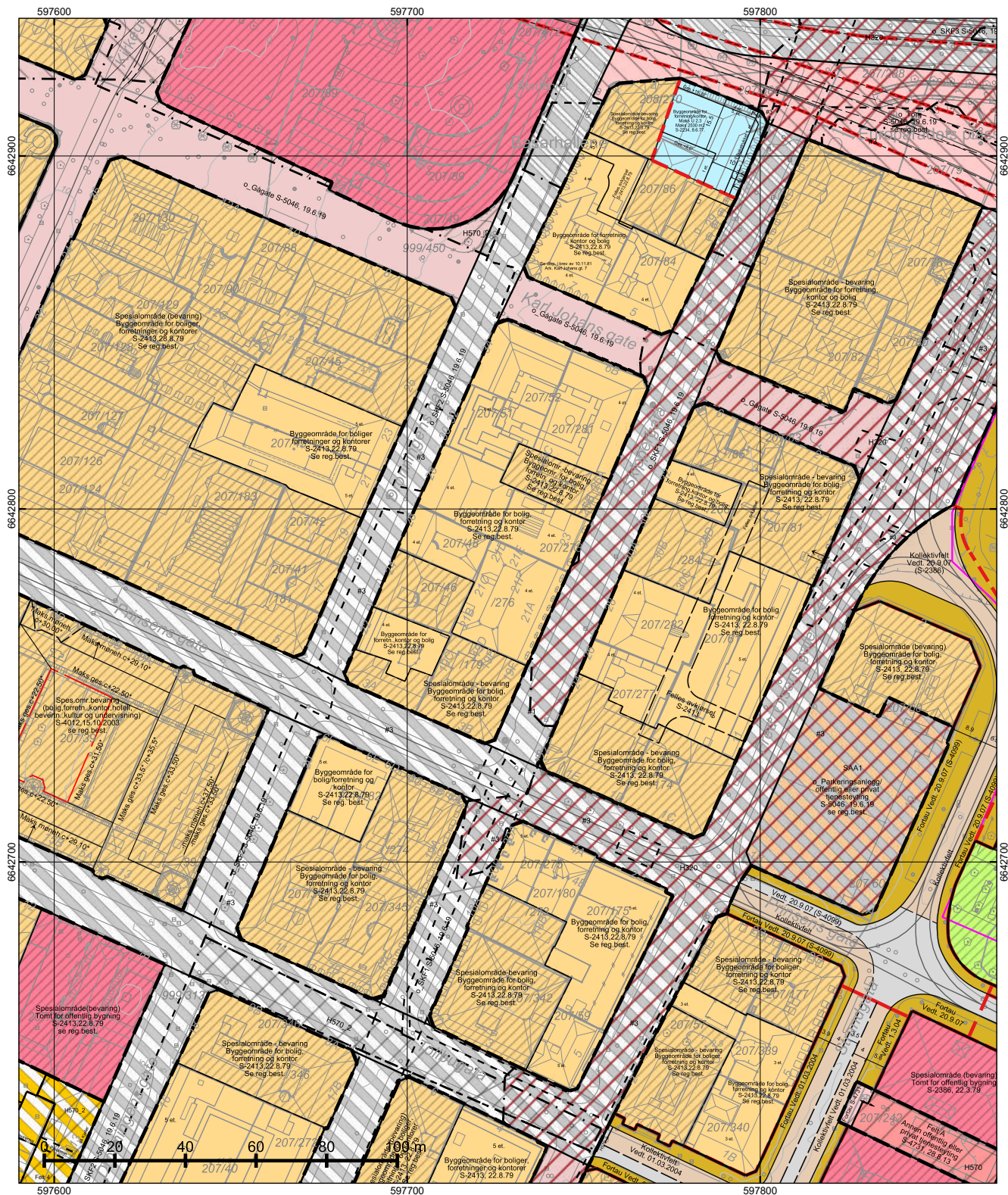
Underskrift: Dato:.....

Beboer informasjonstabell

Beboer som skal bo i leiligheten/søkes utleie for:			Utleiedato		Husordensreglene lest og akseptert.
Navn: (BLOKKBOKSTAV)	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: 13.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000




































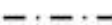

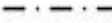










Originalformat: A3

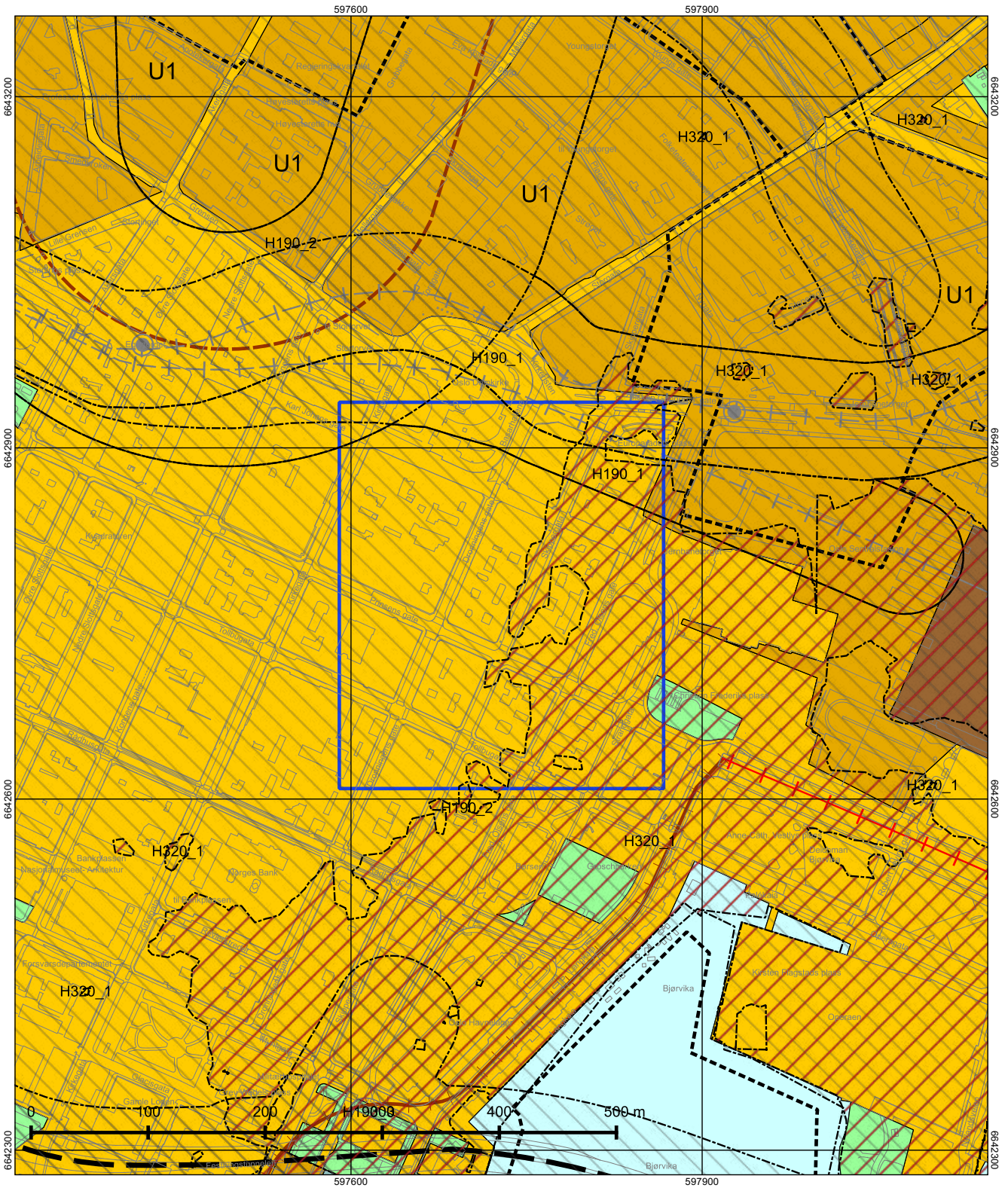
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 154477/ 86528537	Deres ref.:
Adresse: Skippergata 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 207/276	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	121 - Forretning og kontor		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert kjørefelt
	312 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Byggegrense
	335 - Torg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-futkjøring
	2012 - Fortau		Avkjørsel
	2013 - Torg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		




Oslo
 Dato: 13.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154477/86528537
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SKIPPERGATA 21A

Dato: 13.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528537
9057492

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 276

Vi viser til bestilling av 20260313 for SKIPPERGATA 21A.

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

Berøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

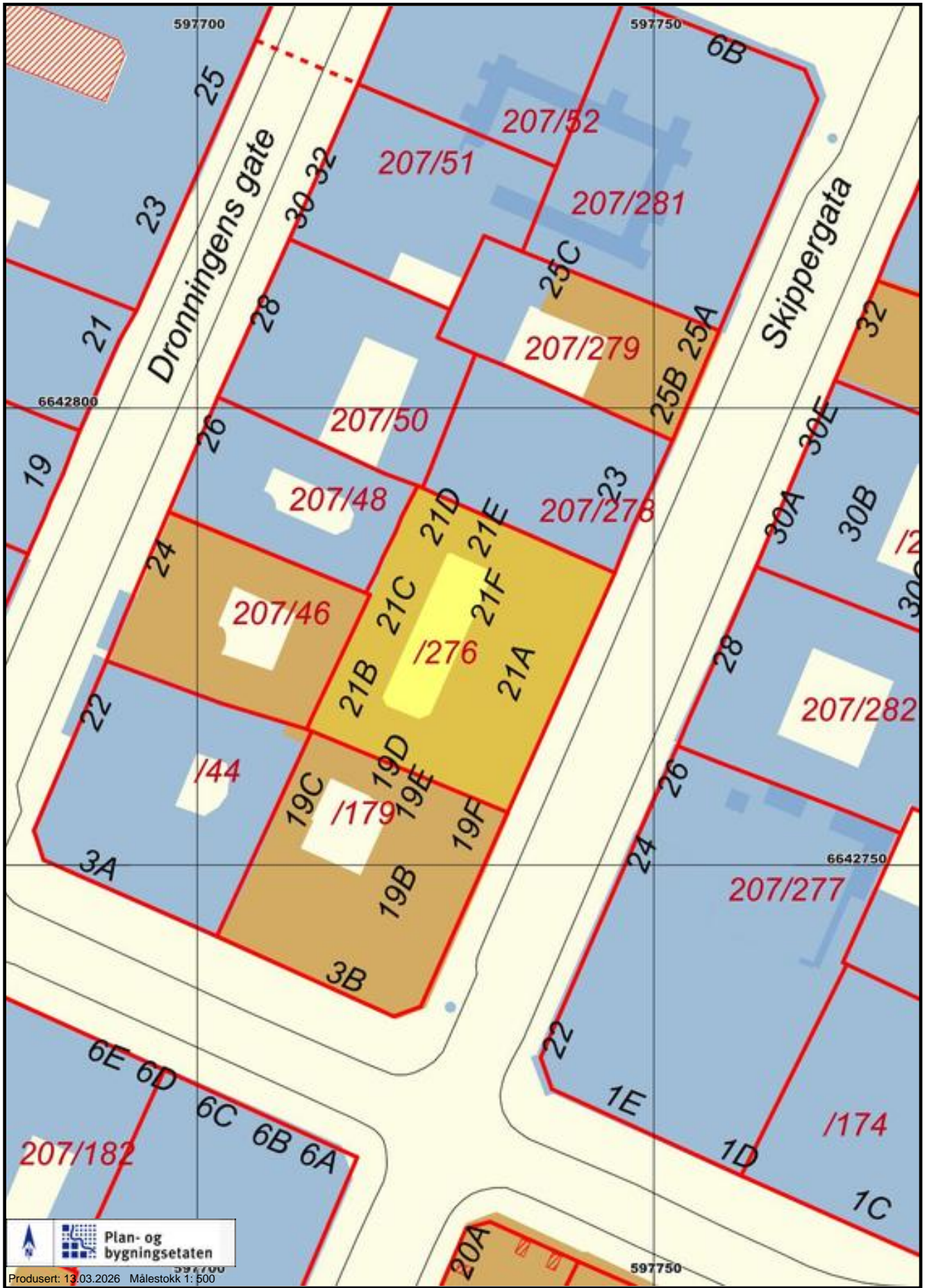
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





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.



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 skjæmmende 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 plassdannelse, 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.



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Anneldeler
6 Figuringer

9/15
1933

Ekspedisjons-Dokument

angående vaunnesett
på matr.nr. 21 Skippergaten
Innlevert 23 februar 1933 Attestert

Oslo helseråd

Oslo den 23^{de} febr. 1933

V
A. Hilland

EB/VW.

Ad: 21 Skippergaten, jnr. 379/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anneldelsen 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 forev-
rig følges når undtas kravet om direkte lys.

Oslo helseråd den 6. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens l.nr.:
mottatt: 7-MBS 1933

✓ Alfred Lindt

✓ G.d. til smekking
73-33

A. Hilland

Handwritten signature

Anmeldelse
Skinner



Ekspedisjons-Dokument

angående diverse innv. arbeider

på matr.-nr. 21 Klippergaten

Innlevert 19 mai 1930

Attestert _____



Omkommer for Brandvesen

✓ Oslo den 19^{de} mai 1930
16/5

A. Hilland

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

✓ Anmeldelsen anbefales.

Oslo Brandvesen den 20. mai 1930.

J. Brant Lunde.

✓ I.d. til innvilking
Oslo 24/5.30
Okkupasjons.

Tilbakesendes Hr. Bygningschefen

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til
Brandstiftets vedlegg nr 24 d.d. 1929.

Oslo 29. 5 30

✓ *H. S. Foss.*

Ammeldelse
Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående facadeforandring
på matr.-nr. 21 Slippergaten
Innlevert 12. novb. 1929 Attestert _____



✓ q d er innvilket

Oslo den 17^e novb. 1929

H. Hilland

Tilbakesender Hr. Bygningsskuffen
Ammeldelsen anbefales godkjent under forutsetning av
at den utvendige trappe ikke springer lenger frem enn
0.30 m fram sokkelleng.

✓

Oslo 15-11-29

H. L. Jost

Godkjennes som innvilket.

Oslo 15/11-29

Mottatt 17/11-29

H. Hilland

J.M.



832
97 = 864
97

Anmeldelse

Skrivelse

Beskrivelse

5 Tegninger

1 d. 10. 1/6. 97

2 d. 9/8. 97.

Expeditions-Dokument N^o. 1.

angaaende *nij Lagerbygning og indvendige Forandringer*

paa Matr.-No. *21 Gnippegaden.*

Indleveret *11^{te} Marts 1897.* Attesteret *29 April, 1897.*

Oversendes til Byens Magistrat med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Byens Helse og Indbyrdes og Indbyrdes, Reguleringsbestemmelser eller andre offentlige Forordninger o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 12^{te} Marts 1897.



Til at bemærke.

d. u. s.

Gaarnas Forp.

ter

Oversendes den arde Sundhedskommisjonen.

Christiania, den 13^{de} Marts 1897.

Klosetguldene maa konstrueres vandtætte (af beton eller blinde mur i cement) og rummene ventileres (res til en ved siden af en opvarmet pipe anlagt særskilt kanal). Ryeskaktene, hvorpå klosetkene faar loj og luft, bør have et kvadrat af mindst 6,00 m² og bør ikke overdækkes eller i ethvert fald forsynes med tilstrækkelig stor tilførselskanal for frisk luft og aftryk for bedrevet luft. Ethvert beholderum maa have en effektiv areal, der svarer til 1/10 af rummets gulv-

Arbeidets art
Utskifting av vinduer 2.-5.etg.

Arbeidssted
Skippergata 21

Matr.nr.

J.nr. 77/310

Eiggjerre

Ansvarshavende

A/S Scandinaviagården
v/H.r.adv. Ole Borges Eiend.
Kristian Augustsgt. 13

Ing. Börre Eriksen
Gladengvn. 14

OSLO 6

OSLO 1


KR/es

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 bygnings sjefen


Bygningsinspektør

K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærnett, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



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 (saknr): 199602685-71 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	SKIPPERGATA 21	Eiendom:	207/276/0/0
Tiltakshaver:	Skippergt.21 AS v/ Tellef Apla	Adresse:	Postboks 28, 4901
Søker:	Lic,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.

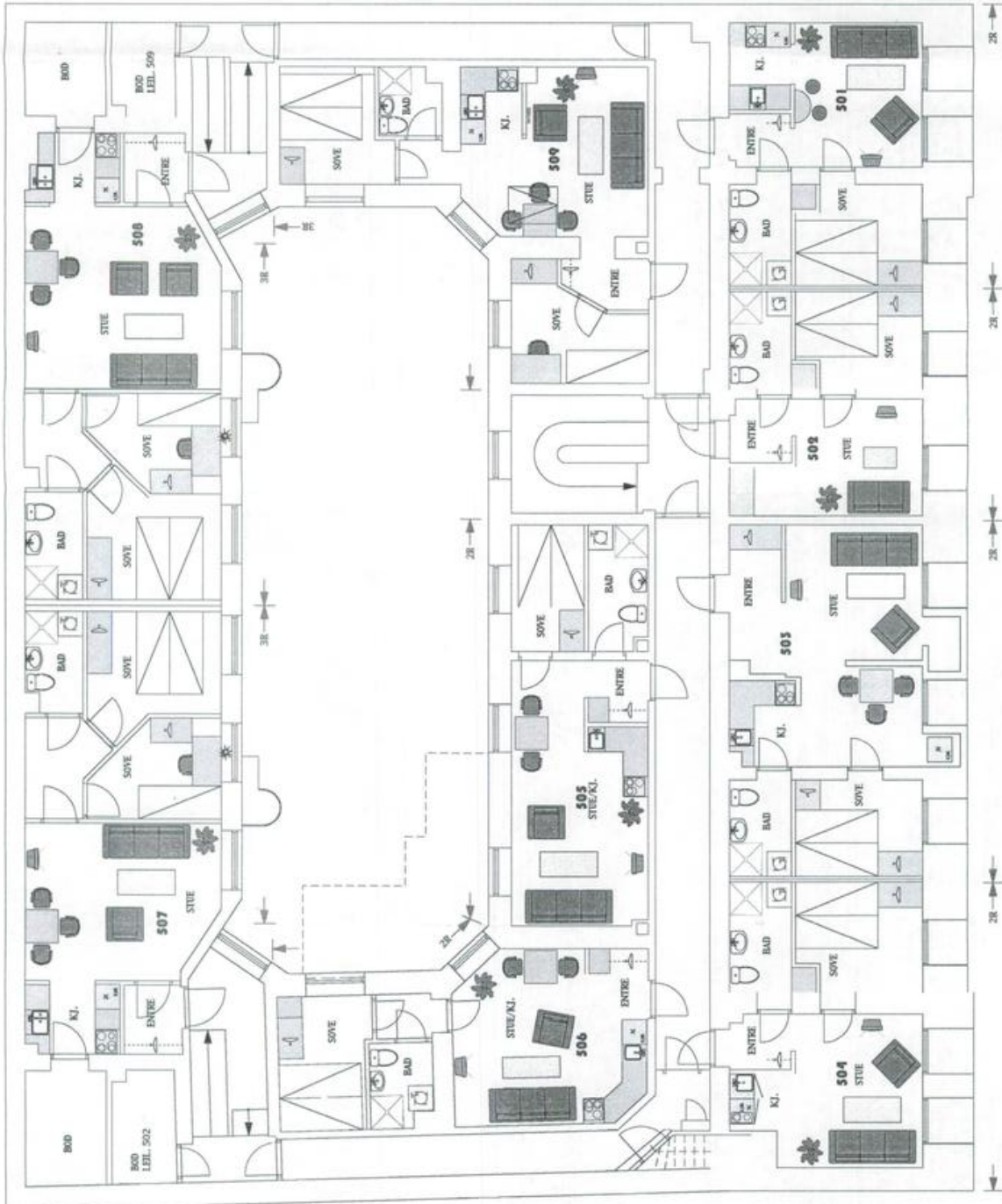
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten	Postadresse:	Telefon:	22 66 22 66	Bankgiro:	6003.05.58920
Byggestart	Trondheimsveien 5		22 66 20 20	Postgiro:	0800.10.41300
Tilsynsprosjektet	0560 OSLO	Telefaks:	22 66 25 65	Org.nr.:	971 040 823



A. BYGGSÅRLING
BYGGER
BYGGER

24.02.05
DATO
2004
BYGGER

SKIPPERGATA 21

24.02.05
DATO
1:100
MÅLSTOKK
KAR
BYGGER
222 105 A
BYGGER

PLAN 5. ETG.

OMBYGGINGSFORSLAG

PETON ANDRESEN AS
stillerkitekt
MNAL

Baronveien 210, 1357 Bekkestua - Tlf. 67 123061 - Fax 67 123061



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP1

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 tilfredsstillende 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

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 Ledermetet 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.

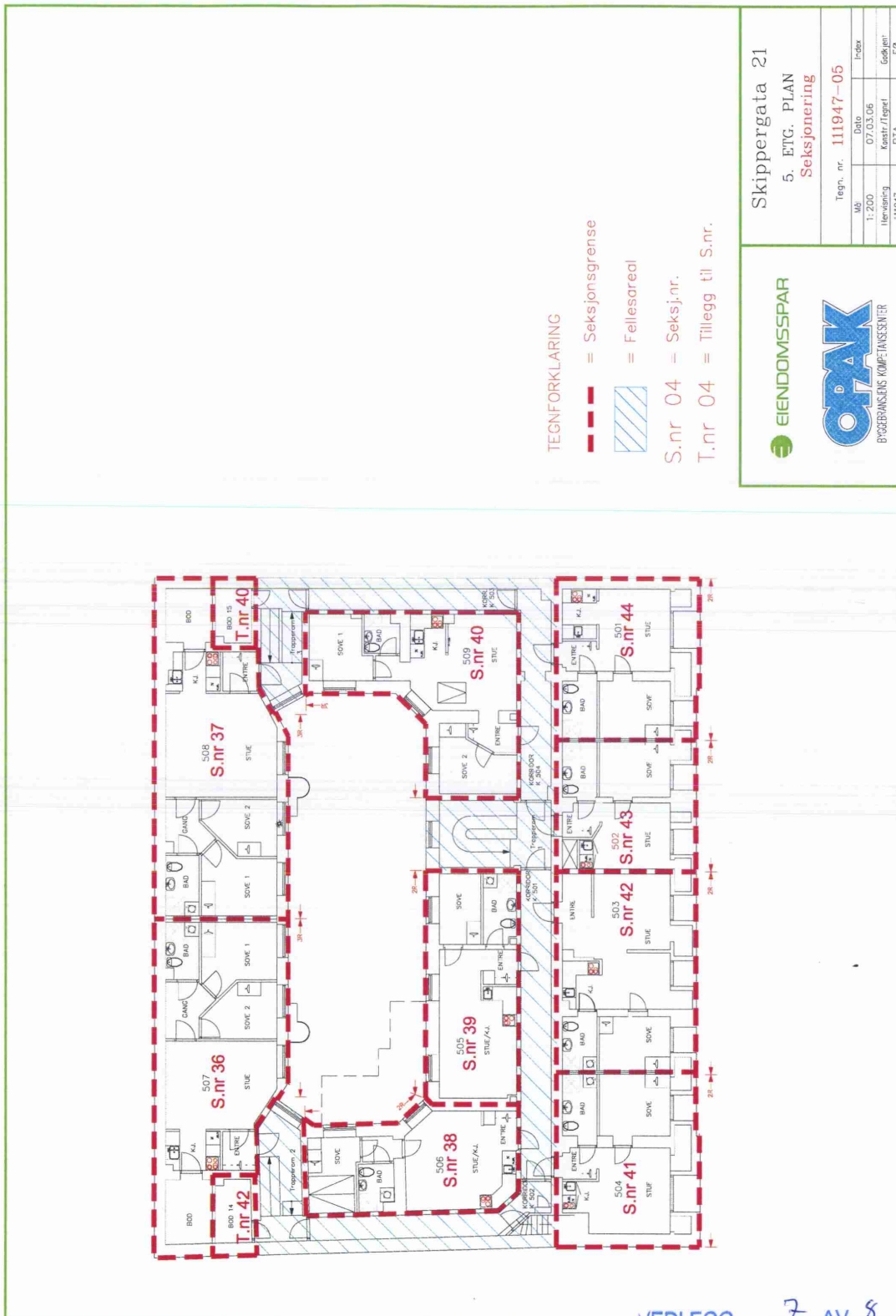
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



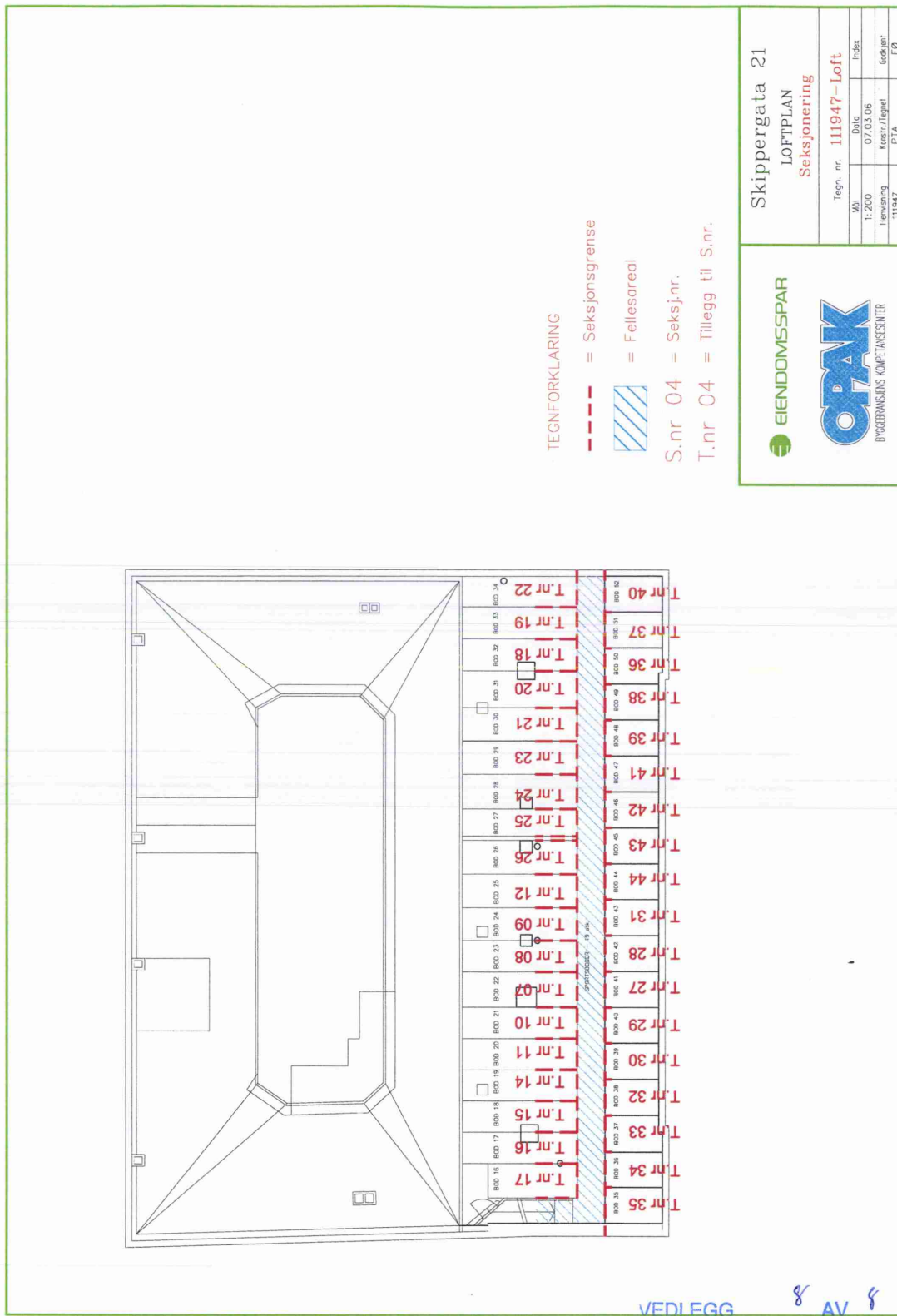
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



VEDLEGG 7 AV 8
 PLAN- OG DIMENSJONSETNING
 AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER



Skippergata 21
 LOFTPLAN
 Seksjonering

Teegn. nr.	111947-Loft
Wå	1:200
Dato	07.03.05
Utfor	
Revisjon	Konstr./Tegnet
11947	PTA
	EG

EIENDOMSSPAR
OPAK
 BYGGERANSKENS KOMPETANSENTER

VEDLEGG 8 AV 8
 PLAN- OG SEKSIJONSBETING
 AVDELING FOR BYGGFORSK



Skatteetaten

Dato
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 207 Bnr 276 Fnr 0 Snr 40

Eiendommens adresse:

Skippergata 21A, 0154 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 363 988
Som sekundærbolig:	kr 5 455 950

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsens@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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 kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Skippergata 21A 0154 OSLO
 Matrikkel: Gnr 207, bnr 276, snr 40 (ideell andel 1/1) 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



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.

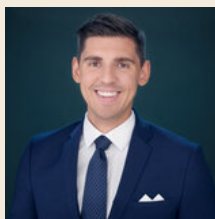
Vi vet hva det er verdt!



4,84

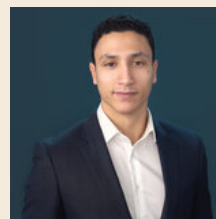
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069



Anders Myren Røste

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

