

Erling Skjalgssons gate 22A



Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 22A



Salgsoppgaven produsert 11. september 2023

Frogner

Unik designerperle på toppen av Frogner - 68m² privat terrasse med utekjøkken - Heis - P-leie i bakgård - Høy standard!

Prisantydning	12 490 000,-
Omkostninger	313 592,-
Totalpris	12 803 592,-
Fellesutgifter	5 087,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1
Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Tomt	482 kvm, eiet
Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sjelden perle på toppen av Frogner presenter av Vemund V. Thorkildsen.

Boligen er totaloppusset med gjennomgående høy standard, samt det er etablert og godkjent privat takterrasse.
Leiligheten eier også tilstøtende boder på ca 50m² gulvareal.

For deg som setter pris på gjennomtenkte løsninger og flott håndverk!
God plass på det snekkerbyggd kjøkkenet med sitteplasser rundt øyen. God plass for spisebord og sofagruppe. Luftig soverom som vender inn mot rolig bakgård. Det er egen balkong med kveldssol på soverom. En-suit med høy utførsel og påkostede materiale. Separat wc-rom. Hjemmekontor med god takhøyde under trapp. Fra mellomgang er det adkomst til takterrassen.

INFO:

- Høy utførsel på arbeid
- Snekkertilpassede løsninger
- Meget påkostede materialer

Boligen må oppleves!

Arealer og innhold

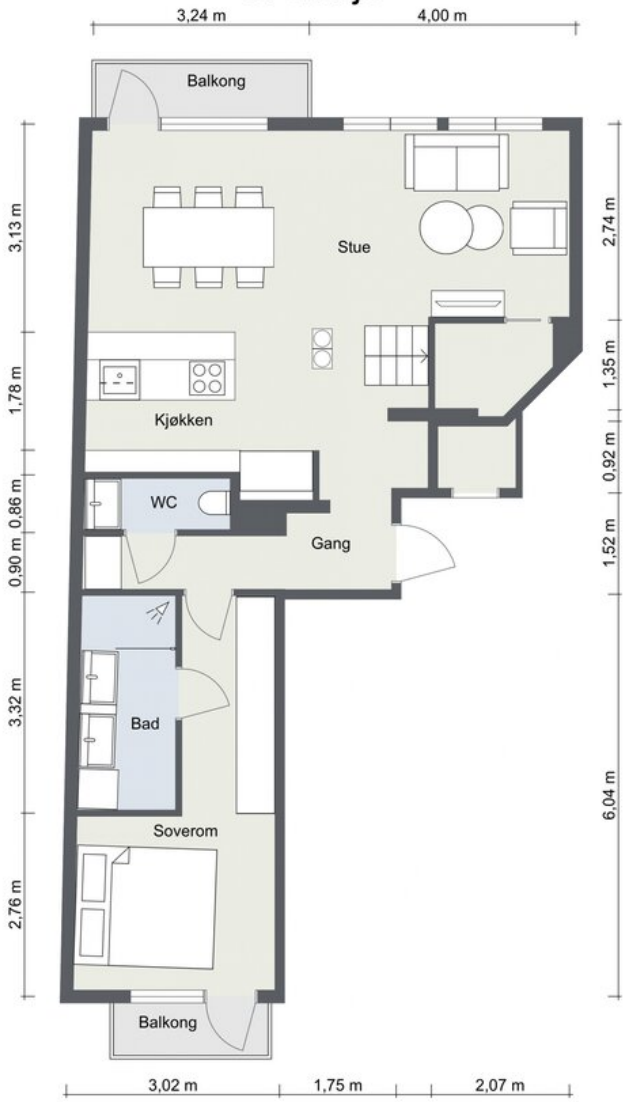
BRA-i:	64 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	68 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, soverom, kjøkken, bad, spisestue, stue, gang/garderobe og toalettrom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 68 kvm. Takterrasse på ca. 68 kvm.

Erling Skjalgssons gate 22 A

6. Etasje





















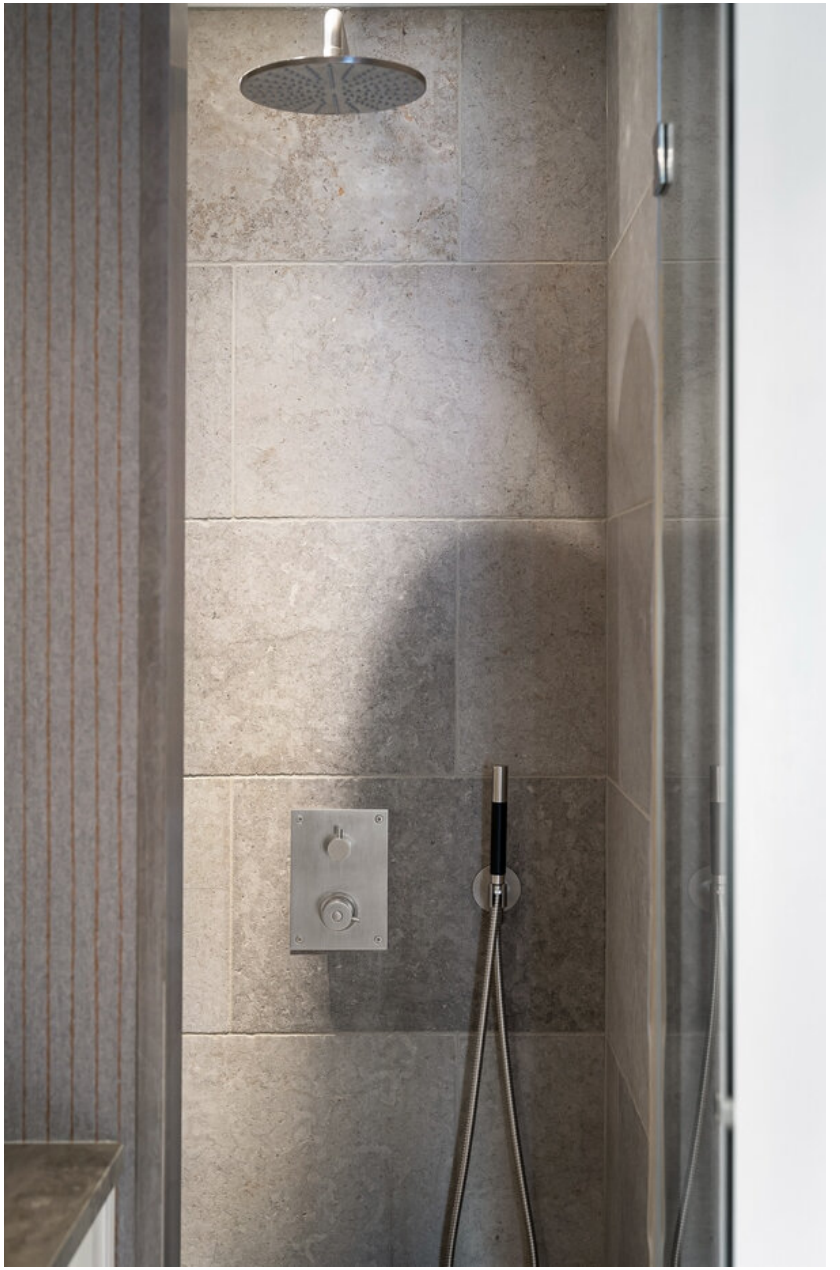







SAVON
SEIFE
SOAP





















Informasjon

Erling Skjalgssons gate 22A

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
14-0546/23

Adresse
Erling Skjalgssons gate 22A 0267 OSLO

Matrikkel
Gnr 212, bnr 278, snr 37 i Oslo kommune

Selgere
Lucienne Bertrand Sverre
Mikal Formo Asplin

Kjøpesum og omkostninger
12 490 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 490 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
312 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
313 592,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
323 992,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
12 803 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
12 813 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 5 087,-

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

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Internett; 169,-
Andel felleskostnader; 4 918,-

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Org. nr: 988117730

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 22 (organisasjonsnr: 988 117 730), og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 278 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

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

I perioden 2016 – 2021 er det blant annet utført følgende større oppgaver:
- Reparasjon og maling av utvendige fasader.
- Reparasjon av flater og maling i innvendige fellesarealer.
- Utskifting av heis.
- Lagt nytt gulvbelegg i korridorene i hver etasje.
- Reparert skader på tak som representerte risiko for lekkasje.
- Innsetting av ekstra ventil i alle seksjonene for å redusere risiko for kondens og fuktskader.
- Lagt inn «strømpe» i avløpsrør (stikkledning).

Planer fremover:
Det er avdekket at det er behov for utbedringer på tre balkonger i 6. etasje for å redusere risiko for fremtidige vann- og lekkasjeskader. Dette vil bli utført i løpet av sommeren 2024. Varmekabler i takrenner og nedløpsrør vil bli skiftet ut i løpet av våren 2024.
Utover disse forholdene er det ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Areal

P-rom: 64 kvm, BRA: 64 kvm

Antall soverom

1

Antall bad

2

Byggeår

1940

Etasje

6

Takstmann

Christian Wåsjø Kjuus

Byggemåte

Bygård oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av murkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak av tre- og betongkonstruksjoner med tilnærmet flat form antatt tekket med papp.
- Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2006. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett.
- B- 30/db- 35 kvalifisert ytterdør. Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert trolig i 2006.
- Takterrasse på (ca 68 m2 inkl. trapp) i trekonstruksjoner.
- Vestvendt balkong (ca 2 m2) og østvendt balkong (ca 2 m2).

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Terrasseplank, sittebenker, blomsterkasser på terrasse.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Terrasse seksjonert på leiligheten.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ligger ferdigattest hos PBE.

Tilleggskommentar:
4 boder i samme etasje (6. etg.) seksjonert på leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Energimerking

G - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Leiligheten varmes opp via elektrisk gulvvarme i store deler av boligen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

6. etasje - 64 kvm BRA-i: Entré/gang, soverom, kjøkken, bad, spisestue, stue, gang/garderobe og toalettrom.
Leiligheten disponerer fire boder i samme plan som leiligheten på hhv. 12, 12, 15,5 og 11 m2. Leiligheten disponerer også én bod i kjeller på ca. 1 kvm.

Entré
Lang og romslig entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter i skap- og garderobeskap med flotte detaljer. Gulvet er belagt med flott fiskebensparkett som står i stil med veggflater malt i moderne farger.

Stue
Lys og luftig stue med god plass til sofaseksjon med naturlig avstand til TV med tilhørende møblement, samt plass til større spisebord i tilknyttning til kjøkken. Fra

stuen har du adkomst ut til en av boligens totalt tre utplasser.

Fra spisestue/kjøkken har du adkomst til privat takterrasse via lekker trapp kledd inn med sisal. Leilighetens takterrasse er på hele 68 kvm og må virkelig oppleves! Her har du sol fra soloppgang til solnedgang og plass til flere sittegrupper. Takterrassen er også innredet med praktisk utekjøkken og grill som medfølger handelen.

Under trappen opp til takterrassen er det et rom som egner seg godt som kontorplass eller "walk-in" garderobe.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger i åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredningen består av flotte fronter i mørk finish som står i stil med en Daino Reale Venato marmor benkeplate. Kjøkkenet bærer preg av gjennomtenkte løsninger og materialvalg som gir et eksklusivt uttrykk.

Hovedsoverom
Leilighetens soverom ligger vendt mot rolig bakgård og har direkte adkomst ut til vestvendt balkong. På soverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring i snekkerbygde skapløsninger.

Baderom
Fra soverommet har du adkomst til et flott en-suite baderom med flislagt gulv med gulvvarme, tapet/flis på vegger og downlights i himling. Baderommet er pusset opp i 2021 (dokumentasjon foreligger) og er godt utnyttet med servantinnredning med doble kraner og underskuffer, WC og dusjsone med steamdusj og glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommeli nisje.

Toalettrom
I enden av entréen har du et praktisk toalettrom med lekre gulvfliser med varme, matchende tapet på vegger og downlights i himling.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv med enstavs fiskebens parkett av eik og teppe på soverom.
- Vegger er sparklet og malt på tegl/plater og vegger med tapet.
- Himlinger med malte plater.
- Gulvvarme i deler av boligen.
- Takhøyden i stuen er målt til 2,66 m.

Etasjeskille mot gulv/grunn:
- Betongkonstruksjoner.

Innvendige dører:
- Profilerte innerdører. Normal bruksslitasje generelt.

Innvendige trapper:
- Boligen har en trapp i trekonstruksjoner med tette trinn dekket av et type fiber/stoff/sisal.

Våtrom:
Badet er pusset opp i 2021, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Baderom med fliser på gulv og i dusjsonen, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Servantinnredning med doble kraner og vask og dusj på gulv med glassdør. Speil på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Spesialrom:
Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett og servantinnredning. Avtrekk i himling, tilluft fra spalte under dør. Speil på vegg.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og en Daino reale venato marmor benkeplate. Nedfelt induksjon platetopp med kullfilter ventilator integrert. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Platelimt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon i boligen.
- Elektrisk styrt vifte på bad og wc.
- Felles varmtvann i bygget.
- Elektrisk oppvarming via gulvvarme i store deler av boligen.
- Automatsikringer.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG IU:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Yttertak bygget opp av sperrer/bjelkelag med påliggende rupanel og tekket med pappshingel. Det er ikke tilgang til loft.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > bad
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget i 2021 og det foreligger nødvendig dokumentasjon.

Følgende forhold er kommentert med TG2: Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertaket bl.a.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og åpning i rekkverk.

Kjøkken > Avtrekk > kjøkken
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Tilstandsgraden er satt på bakgrunn at det kun er avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.

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

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Frogner. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til "alt".

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Frognerveien og Bygdøy Allé, kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat.

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

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

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

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

Tomtestørrelse

482 kvm

Beskrivelse av tomt

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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Mulig for leie av p-plass. Dayimyo AS er eier av plassene.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Modernisering og påkostninger
Boligen ble omfattende oppusset i 2021/2022.

Modernisert/Påkostet år
2022

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Adgang til utleie
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

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

Andel fellesformue
Kr 20 785,-

Andel felles formue per dato
31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr. 996.500,-. Ca. kr. 665.000,- av dette skyldes innbetalinger av fellesgjeld i tilknytning til etablering av IN-ordningen vedtatt på forrige årsmøte. Budsjettert årsresultat i 2024 er kr. 273.000,-.
Tilgjengelig likviditet er redusert med ca. kr. 100.000,- gjennom 2023.
Styret har vurdert at det ikke var behov for økning av fellesutgiftene i 2024. Styret vil imidlertid minne om at gården er gammel, at nye vedlikeholdsoppgaver plutselig kan oppstå og disse kan utløse krav om innbetaling av ekstraordinære felleskostnader.

Informasjon kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 2 063,-

Eiendomsskatt år
2023

Informasjon eiendomsskatt
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 674 268,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 6 027 363,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP511169.6.1

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i

kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Reguleringssak - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken - Detaljregulering
Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Reguleringssak - Saksnummer: 202302013 - Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Beskrivelse: "Reguleringsplanen oppdateres for å sikre og bevare de særpregede verdiene i dette området".

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

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

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

Byggesak - Saksnummer: 202304481 - Nobels gate 21 - Bruksendring til bolig og sammenslåing
Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Byggesak - Saksnummer: 201920081 - Erling Skjalgssons gate 24 A-B - Bruksendring av loft til tre boliger og fasadeendring
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

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

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

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

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument attestert 22.04.1942.

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

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av heis datert 05.11.2020.
Det foreligger ferdigattest for etablering av takterrasse med interntrapp og takluke datert 25.04.2024. Tiltaket medfører også en reseksjonering som er underveis og vil være på plass før overtakelse.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er registrert følgende avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:
- To stk kott innlemmet i stue/kjøkken (i opprinnelig entré).
- WC-rom fjernet og inlemmet i dagens stue/kjøkken.
- Bad er etablert på soverom (i opprinnelig stue).
- Kjøkken er flyttet og etablert (i opprinnelig soverom).

Tiltaket om etablering/flytting av kjøkken er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Det er ukjent for megler hvilke tiltak som er gjort i forbindelse med at kjøkkenet ble flyttet.

Bruksendring fra tilleggsdel (kott) til hoveddel (entré) er søknadspliktig hos kommunen. Det er ikke funnet byggemelding/søknad på bruksendringen. Det er ukjent for megler hvilke tiltak som er gjort i forbindelse med bruksendringen.

Etablering av nytt våtrom er søknadspliktig hos kommunen der brannskille brytes. Det er ikke funnet byggemelding på etablering av nytt bad. Det er ukjent for megler hvilke tiltak som er gjort i forbindelse med etableringen av badet.

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/212/278/37:
22.11.1898 - Dokumentnr: 903184 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1939 - Dokumentnr: 305921 - Erklæring/avtale
ang. drenering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:278 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

12.03.2004 - Dokumentnr: 17621 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1465/2184
Ny seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/2184
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,3 - 42

08.11.2004 - Dokumentnr: 76552 - Resek/sammenslåing
Sammenslått til:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2184
Sammenslåing av:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/2184
Sammenslåing av:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2184

09.09.2011 - Dokumentnr: 720687 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/2184

02.08.2017 - Dokumentnr: 832450 - Reseksjonering
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/2265
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

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

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

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Vilkår for styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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. 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.

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

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

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

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Lynet leverer bredbånd til sameiet.

Innbo og løsøre

Følgende tilbehør og løsøre medfølger ikke handelen:
- Håndtak/grep til skapene i gangen. Selger har noen tilsvarende som følger med.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,55 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 12 900,- for tilrettelegging og kr. 2 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 25 387,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2024

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Erling Skjalgssons gate 22A

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0546/23

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikal Formo Asplin	Lucienne Bertrand Sverre

Gateadresse
Erling Skjalgssons gate 22A

Poststed	Postnr
OSLO	0267

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0546/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasseplank, sittebenker, blomsterkasser på terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Terrasse seksjonert på leiligheten

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ligger ferdigattest hos PBE

Document reference: 14-0546/23

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0546/23

Tilleggskommentar

4 boder i samme etasje (6. etg.) seksjonert på leiligheten

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0546/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikal Asplin	c435d9a52cb8cb282f1cf83 733ae548393f62e05	24.05.2024 10:39:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lucienne Sverre	c6f32ee9c84772210bb5648 aa7d90b71ed705b65	27.05.2024 07:07:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0546/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 278, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.09.2023 **Rapportdato:** 27.05.2024 **Oppdragsnr.:** 11416-1424 **Referansenummer:** VP1296

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av murkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak av tre- og betongkonstruksjoner med tilnærmet flat form antatt tekket med papp.

Leilighet over i 6. etasje bestående av entre/gang, stue/kjøkken m/ spiseplass, wc, bad og soverom. Fremstår under befaringen med god standard og bruksslitasje på alle overflater generelt. Ingen store avvik er observert. Leiligheten er pusset opp i perioden 2020-2022. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger. Leiligheten disponerer 5 boder i fellesarealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2006. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett.

B- 30/db- 35 kvalifisert ytterdør. Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert trolig i 2006.

Takterrasse på (ca 68 m2 inkl. trapp) i trekonstruksjoner. Vestvendt balkong (ca 2 m2) og østvendt balkong (ca 2 m2).

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med enstavs fiskebens parkett av eik og teppe på soverom. Vegger er sparklet og malt på tegl/plater og vegger med tapet. Himlinger med malte plater. Gulvvarme i deler av boligen. Takhøyden i stuen er målt til 2,66 m.

Profilerte innerdører. Normal bruksslitasje generelt.

Boligen har en trapp i trekonstruksjoner med tette trinn dekket av et type fiber/stoff/sisal.

Gå til side

VÅTROM

Badet er pusset opp i 2021, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Baderom med fliser på gulv og i dusjsonen, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Servantinnredning med doble kraner og vask og dusj på gulv med glassdør. Speil på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg og plass til vaskesøyle.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget i 2021 og det foreligger nødvendig dokumentasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og en Daino reale venato marmor benkeplate. Nedfelt induksjon platetopp med kullfilter ventilator integrert. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Platelimt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett og servantinnredning. Avtrekk i himling, tilluft fra spalte under dør. Speil på vegg. Normal bruksslitasje.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Naturlig ventilasjon i boligen. Luke for tilluft på soverom og i stuen. Elektrisk styrt vifte på bad og wc.

Felles varmtvann i bygget.

Elektrisk oppvarming via gulvvarme i store deler av boligen.

Automatsikringer.
Samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger på utført arbeid i 2021. Sluttrapport fra Elvia etter elsjekk i 2023.

Avvik på branncelleinndeling fra dagens. Bygningslov og teknisk forskrift fra 1987. 1 røykvarsler og 1 brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takstmann er forelagt godkjente/byggemeldte tegninger fra arkitekt, ligger ved tidligere salgprospekt. Dagens planløsninger stemmer ikke overens med tidligere planløsning.

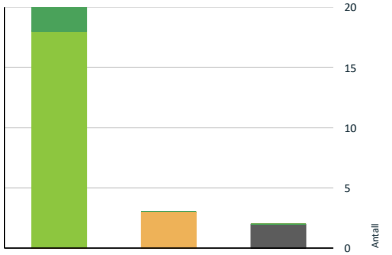
Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 6 > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Våtrom > 6 > bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Takterrassen ble innlemmet i boligen. Tilfellet er godkjent av kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Yttertak i tre- og betongkonstruksjoner med tilnærmet flat form tekket med pappshingel. Yttertaket er kun observert, ikke undersøkt da dette er sameiet ansvar. Overganger, oppbrett og skjøter er derfor ikke sjekket/kontrollert. Store deler av takets tekking er under dekke på terrassen.

Årstall: 1940

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertaket bl.a.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men vil måtte vedlikeholdes/utskiftes over tid eller ved behov.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp/renner/beslag av malt stål/blikk. Normal bruksslitasje. Det er kun nedløp/renner/blikk tilknyttet denne leiligheten som er observert. Dette er sameiets ansvar. Det er ikke sjekket overganger rundt piper etc.

Det er lagt nytt blikk på hele takterrassen i 2022 med unntak av blikk på pipeløp/luftetøp hvor det er ukjent årstall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Yttertak bygget opp av sperrer/bjelkelag med påliggende rupanel og tekket med pappshingel. Det er ikke tilgang til loft.

Årstall: 1940

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2006. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett. Ellers normal bruksslitasje innvendig. Ikke alle vinduene er prøvd å åpne. Enkle trege håndtak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

B- 30/db- 35 kvalifisert ytterdør. Normal bruksslitasje generelt. Bakdøren i 5. etasje er noe treg og låse.

Balkongdører med 2- lags isolerglass produsert trolig i 2006. Omramming av trevirke med utvendig beslag på vannbrett. Dører med normal bruksslitasje generelt. Noe utvendig slitasje. Løpende vedlikehold er viktig da døren er utsatt for vær og vind.

Elektrisk luke av jern og glass/pleksiglass opp til takterrasse. Styres med fjernkontroll. Usikkert service omfang.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Takterrasse på (ca 68 m2 inkl. trapp) i trekonstruksjoner. Trevirke er lagt på dekke, disse ligger ikke helt nede på pappshingel da de er plassert på avstandsklosser. Plass til sittegruppe. Innlagt varmt og kaldt vann, må tappes om vinteren. Kraner er lagt slik til at det renner ut i sluket på dekke. Løpende vedlikehold er viktig da terrassen er utsatt for vær og vind. Sluk og membran i dekke er observert, viktig å rense jevnlig. Rekkverk målt til 100 cm, kravet er 100 cm. Det er plassbygde benker på to sider hvor det måles til under 100 cm om man går opp på benkens sitteflate. Det ligger jernrekkverk på 60cm i boden som skal bli sveiset fast over blomsterkassene.

Vestvendt balkong (ca 2 m2) i betongkonstruksjoner med rekkverk med blikk på toppen. Dekke er malt. Synlig avløp i dekke, viktig at dette renses jevnlig. Rekkeverk målt til under 100 cm.

Østvendt balkong (ca 2 m2) i betongkonstruksjoner med rekkeverk av malt jern. Dekke er malt. Synlig avløp i dekke, viktig at dette renses jevnlig. Rekkverk er målt til 103 cm, åpninger i rekkverket er større en 10 cm.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og åpning i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Viktig at barn ikke ferdes uten oppsyn på uteplassene. Viktig å følge opp taktekkingen/membranen da takterrassen ligger direkte over boenheten. Ved lekkasje kan det få store konsekvenser for konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med enstavs fiskebens parekett og teppe på soverom. Vegger er sparklet og malt på tegl/plater og vegger med tapet. Himlinger med malte plater. Gulvvarme i deler av boligen. Ingen store avvik er observert, normal bruksslitasje. Takhøyden i stuen er målt til 2,66 m. Alle overflater er pusset opp i peridoen 2020-2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner, mulig det er oppforet tregulv. Det ble målt 0-5 mm skjevhet i dekke. Det er kun overflaten på gulvbordene som er observert i forhold til skille.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en trapp i trekonstruksjoner med tette trinn dekket av et type fiber/stoff/sisal. Det manglet håndløper i trappen under befaringen, denne skal festes så for den er ferdig sprøytemalt ifølge eier. Trappen er noe brattere enn en standard trapp og bør ferds varsomt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører. Normal bruksslitasje generelt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

6 > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2021, det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Baderom med fliser på gulv og i dusjsonen, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Servantinnredning med doble kraner og vask og dusj på gulv med glassdør. Speil på vegg. Mekanisk avtrekk. Opplegg og plass til vaskesøyle.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

6 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger med overflater av fliser og tapet. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser. Himling med malte plater. Downlights. Normal bruksslitasje.

6 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser/fuger. Normal bruksslitasje.

6 > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse. Synlig membran i sluk. Rennesluk bør renses oftere enn vanlige sluk.

6 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant med dobbel kran/vask og dusjvegger/hjørne med steam. Speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.

6 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Det anbefales gjennomgang av tekniker om det ønskes mer informasjon rundt ventilasjonen da dette er utenfor takstmannens område.

6 > BAD

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget i 2021 og det foreligger nødvendig dokumentasjon.

KJØKKEN

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

6 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og en Daino reale venato marmor benkeplate. Nedfelt induksjon platetopp med kullfilter ventilator integrert. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Platelimt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt. Normal bruksslitasje og god standard. Justeringer på hengsler må påregnes over tid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

6 > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med innebygd kullfilter. Det anbefales gjennomgang av tekniker for nærmere informasjon rundt anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn at det kun er avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er ikke alltid dette lar seg gjøre eller om det faktisk er lovlig i bygget.

SPESIALROM

6 > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett og servantinnredning. Avtrekk i himling, tilluft fra spalte under dør. Speil på vegg. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av pex (plast) og kompiflex. Mulig det er noe kobberrør i bygget fra før, disse er ikke observert. Tilgang til stoppekran og rørstokker i fordelerslap, ellers lokale stoppekraner. Avløp fra fordelerskap er synlig i dusj. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser bør rørlegger tilkalles. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt etter beste evne. Stort sett alle rør er skiftet i forbindelse med oppussing av boligen i 2021. Stigeledninger/tilkoblingsrør er av eldre type og er sameiets ansvar.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast synlig og eldre støpejern i vegger. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Lufting av anlegget er ikke dokumentert, men synlig lufting av soilrør på takterrasse. Stakeluke er trolig tilgjengelig i kjeller. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt etter beste evne. Stort sett alle rør er skiftet i forbindelse med oppussing i 2021, ellers er støpejernrørene av eldre type.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i boligen. Luke for tilluft på soverom og i stuen. Elektrisk styrt vifte på bad og wc.

For nærmere undersøkelser rundt boligens faktiske ventilering og dekkende/tilfredsstillende behov må tekniker tilkalles da dette er utenfor takstmannens område.

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger på utført arbeid i 2021. Sluttrapport fra Elvia etter elsjekk i 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Avvik på branncelleinndeling fra dagens. Bygningslov og teknisk forskrift fra 1987. 1 røykvarsler og 1 brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
6	64			64	72		64
SUM	**64**				**72**		**64**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6	Entré/gang, soverom , kjøkken, bad, spisestue , stue , gang/garderobe, Toalettrom		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Boligen disponerer 1 bod (ca 1 m2) i kjeller og 4 boder på hhv. 12, 12, 15,5 og 11 m2. Boden i kjelleren er merket 604.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten er vanskelig å måle med vinkler utenfor 90 grader og innervegger som hindrer full oversikt over sprang og vinkler. Arealer oppgitt i taksten er ca-arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Takstmann er forelagt godkjente/byggemeldte tegninger fra arkitekt, ligger ved tidligere salgprospekt. Dagens planløsninger stemmer ikke overens med tidligere planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp i perioden 2020-2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er kun 1 rømningsvei ut fra leiligheten. Ut over dette må man opp på takterrasse og balkonger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2023	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Mikal Formo Asplin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	278		37	482 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 Oslo.

Hjemmelshaver

Sverre Lucienne Bertrand, Asplin Mikal Formo

Eierandel

78 / 2265

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ikke gjennomgått	0	Nei

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VP1296

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i

Sameiet Erling Skjalgssons gate 22

tirsdag 16. april kl. 17:00 i Fred Olsens gate 5 (3. etasje) i Oslo

eller på Teams

Dagsorden:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen
    e. Godkjenning av dagsorden

2. Gjennomgang av styrets årsberetning

3. Gjennomgang av årsregnskap for 2023 med revisors beretning
    a. Opplysning om revisors honorar for 2023
    b. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer
    c. Behandling av årsregnskap for 2023
    d. Behandling av revisors beretning

4. Gjennomgang av sameiets budsjett for 2024

5. Innkomne forslag

6. Orienteringer fra styret

7. Valg
    a. Styreleder
    b. To styremedlemmer
    c. To varamedlemmer til styret
    d. Revisor

Seksjonseier som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan gis til en annen seksjonseier eller til styret. Fullmakt som ønskes gitt til styret sendes til Sameiet_ES22@styremail.no med følgende tekst:

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

Oslo, 30. mars 2024

Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22
ved styreleder

Morten Andreas Meyer

Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet anser innkallingen til årsmøtet som godkjent.

b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter

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

c. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Morten Andreas Meyer velges til møteleder.

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

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

e. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak:
Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Sak 2. Styrets årsberetning

Forslag til vedtak:

Årsmøte tar styrets årsberetning til orientering.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Erling Skjalgssonsgate 22 SE

Sameiet består av 41 seksjoner.

Erling Skjalgssons gate 22 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988117730, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Skjalgssons Gate 22

Gårds- og bruksnummer :

212 278

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Erling Skjalgssons gate 22 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor for regnskapet 2023 er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

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

Hovedoppgaver i årsmøteperioden

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

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

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

Planer fremover

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

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

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

Økonomi

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

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

Oslo, 6. april 2024

Camilla Madsen /s/ Morten Andreas Meyer /s/

Sak 3. Gjennomgang av årsregnskap for 2023 med revisors beretning

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

Forslag til vedtak:
Årsmøte tar opplysningen om revisors honorar til orientering.

b) Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

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

c) Behandling av årsregnskap for 2023

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner det fremlagte og reviderte regnskapet for 2023.

d) Behandling av revisors beretning

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar revisors beretning til orientering.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2024

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner det fremlagte forslaget til budsjett for 2024.



Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 229 417	1 442 486	1 428 155	1 609 477
Sum innkrevde felleskostnader		**2 229 417**	**1 442 486**	**1 428 155**	**1 609 477**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	60 000	59 500	60 000	60 000
Personalkostnader	2	8 460	8 390	8 460	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	296 533	299 175	237 000	287 529
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	110 000	83 148
Renhold		43 927	42 945	50 000	10 536
Energi og brensel	4	116 385	129 258	160 000	112 635
Andre driftskostnader	5	27 800	32 900	149 040	33 251
Revisjonshonorar		6 075	9 900	6 432	10 827
Forretningsførerhonorar		55 380	52 000	56 000	59 367
Konsulenthonorar		5 545	0	0	7 926
Forsikring		158 143	157 350	2 300	175 881
Kommunale avgifter	6	266 249	225 836	270 000	380 559
Kontingenter		2 900	2 650	0	2 900
Sum driftskostnader		**1 147 693**	**1 120 200**	**1 109 232**	**1 233 019**
DRIFTSRESULTAT		**1 081 725**	**322 286**	**318 923**	**376 458**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	5 458	7 078	15	6 314
Finanskostnader	8	117 682	112 264	134 897	109 936
Netto finansposter		**-112 224**	**-105 185**	**-134 882**	**-103 622**
ÅRSRESULTAT		**969 500**	**217 100**	**184 041**	**272 836**
Overføringer					
Til annen egenkapital		969 500	217 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		**969 500**	**217 100**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		93 196	93 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**93 196**	**93 196**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		14 130	8 288
Andre kortsiktige fordringer	10	132 580	125 093
Sum fordringer		146 710	133 381
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	283 465	382 288
Sum omløpsmidler		**430 175**	**515 670**
SUM EIENDELER		**523 371**	**608 866**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-913 462	-1 882 962
Sum egenkapital		**-913 462**	**-1 882 962**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	1 400 966	2 352 168
Sum langsiktig gjeld		**1 400 966**	**2 352 168**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 957	33 196
Annen kortsiktig gjeld		16 910	106 464
Sum kortsiktig gjeld		**35 867**	**139 660**
Sum gjeld		**1 436 833**	**2 491 828**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**523 371**	**608 866**

Oslo, 31.12.2023
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Morten Andreas Meyer	Camilla Simone Madsen	Wictor Brage Beck Barkenæs
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 9 eierskifter i regnskapsåret.

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Personalkostnader

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

Sameiet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

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

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

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	116 385
Sum Energi og brensel	**116 385**

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Kommunale avgifter

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

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	5 458
Sum Finansinntekter	**5 458**

Note 8 Finanskostnader

	2023
Purregebyr/renter leverandører	2 015
Renter lån Dnb 1836.52.13686	115 667
Sum Finanskostnader	**117 682**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

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

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

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	132 580
Sum Andre kortsiktige fordringer	**132 580**

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

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

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

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

Note 13 Disponible midler

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

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB lån 1636.52.13686

Renter 31.12.23: 6,90%, løpetid 7 år

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

Fordelingen av fellesgjelden pr. 31.12. er som følger:

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

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

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Revisjonsberetning blir ettersendt straks den foreligger.

Sak 5 Innkomne forslag

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

Sak 6 Orienteringer fra styret

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

Sak 7. Valg

a) Styreleder (for ett år)
   Forslag: Ivar Skaar

b) To styremedlemmer (for ett år)
   Forslag: Foreligger ikke kandidater ved utsendelse av årsmøtepapirene

c) To varamedlemmer til styret
   Forslag: Foreligger ikke kandidater ved tidspunkt for utsendelse av årsmøtepapirene

d) Valg av revisor
   Alfa Revisjon AS ble enstemmig valgt.

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

torsdag 20. april kl. 18:00 i Fred Olsens gate 5 i Oslo

eller på Teams

Sameiet Erling Skjalgssons gate 22

Dagsorden:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen
    e. Godkjenning av dagsorden

2. Gjennomgang av styrets årsberetning

3. Gjennomgang av årsregnskap for 2022 med revisors beretning
    a. Opplysning om revisors honorar for 2022
    b. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer
    c. Behandling av årsregnskap for 2022
    d. Behandling av revisors beretning

4. Gjennomgang av styrets forslag til budsjett for 2023

5. Innkomne forslag
    a. Styrets forslag til etablering av IN låneordning

6. Orienteringer fra styret

7. Valg
    a. Styreleder
    b. To styremedlemmer
    c. To varamedlemmer til styret
    d. Revisor

Seksjonseier som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan gis til en annen seksjonseier eller til styret. Fullmakt som ønskes gitt til styret sendes til Sameiet_ES22@styremail.no med følgende tekst:

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

Oslo, 30. mars 2023

Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22
ved styreleder

Morten Andreas Meyer

Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Seksjonseierne ble varslet om det forestående årsmøte i e-post sendt 9. mars i år. Formell innkalling ble sendt på e-post 30. april. Innkalling er skjedd i henhold til vedtektene § 7.4.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet anser innkallingen til årsmøtet som godkjent.

b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter

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

c. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Morten Andreas Meyer velges til møteleder.

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

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

e. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak:
Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Andreas Meyer
Styremedlem	Camilla Simone Madsen
Styremedlem	Herman Vike Dybwad
Varamedlem	Ruth Anita Fredriksen Amalie Krohn

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Erling Skjalgssonsgate 22 SE

Sameiet består av 41 seksjoner.

Erling Skjalgssons gate 22 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 988117730, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Erling Skjalgssons Gate 22

Gårds- og bruksnummer :

212 278

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Erling Skjalgssons gate 22 SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i 2022 utført av Agio Forvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor for regnskapet 2022 er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2022 hatt begrenset behov for ordinære styremøter. Styremedlemmene har gjort fortløpende avklaringer gjennom kommunikasjon på e-post. Alle beslutninger i styret er fattet enstemmig og er dokumentert gjennom e-post historikk.

Hovedoppgaver i årsmøteperioden

De store utbedrings- og vedlikeholdsoppgavene som har pågått de siste årene ble sluttført i 2020. 2022 er derfor det andre året i en forhåpentligvis lengre periode hvor løpende drift og mindre løpende vedlikehold vil dominere styrets arbeid.

Den prioriterer oppgaven i 2022 har vært å sikre at sameiet ivaretar kravene til brannsikring og merking av rømningsveier. Dette er en oppfølging av styrets beretning fra årsmøte i 2022:

«Det gjenværende området styret nå ønsker å prioritere er knyttet til sameiets ansvar for ivaretakelse av HMS. Det gjelder særlig forebyggende brannvern og sikkerhet for at brannvarsling fungerer tilfredsstillende både i fellesarealer og de enkelte seksjonene. Dette vil kreve at seksjonseierne følger opp i egne seksjoner med minimum årlig kontroll av røykvarsler og brannslukkingsapparat.»

Det er også bygget flere boder som er tilgjengelig for utleie til gårdens seksjonseiere og leietakere.

Planer fremover

Styrets vurdering er at omfattende utbedringsoppgaver gjennomført de siste årene har vært nødvendige for å ta vare på verdiene til sameiet og den enkelte seksjonseier. Vi mener også at arbeidene har vært utført på en god måte, innenfor budsjettrammene og til akseptabel ulempe for beboerne i gården mens arbeidene har pågått. Gården er nå i god stand. I årene fremover blir det viktig å sørge for løpende godt vedlikehold for å ta godt vare på de omfattende investeringene som er gjort.

Økonomi

Regnskapet for 2022 viser et årsresultat på kr. 217.100,-. Utover større faste kostnader som strøm, kabel-TV, kommunale avgifter og forsikring er kostnader knyttet til brannsikring og merking av rømningsveier.

Oslo, 30. mars 2022

Camilla Madsen /s/ Wictor Brage Barkenæs /S/ Morten Andreas Meyer /s/



ÅRSREGNSKAP 2022

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate

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

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader		1 442 486	0	0
Sum innkrevde felleskostnader	**1**	**1 442 486**	**0**	**0**
Driftskostnader				
Styrehonorar	2	59 500	0	0
Personalkostnader	2	8 390	0	0
Vedlikehold	3	299 175	0	0
Kabel-TV/Internett		100 296	0	0
Renhold		42 945	0	0
Energi og brensel	4	129 258	0	0
Andre driftskostnader	5	32 900	0	0
Revisjonshonorar		9 900	0	0
Forretningsførerhonorar		52 000	0	0
Forsikring		157 350	0	0
Kommunale avgifter	6	225 836	0	0
Kontingenter		2 650	0	0
Sum driftskostnader		**1 120 200**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**322 286**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter	7	7 078	0	0
Finanskostnader	8	112 264	0	0
Netto finansposter		**-105 185**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**217 100**	**0**	**0**
Overføringer				
Til annen egenkapital		217 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		**217 100**	**0**	**0**

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	93 196	0
Sum varige driftsmidler		93 196	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**93 196**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 288	0
Andre kortsiktige fordringer	10	125 093	0
Sum fordringer		133 381	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	382 288	0
Sum omløpsmidler		**515 670**	**0**
SUM EIENDELER		**608 866**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-1 882 962	0
Sum egenkapital		**-1 882 962**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 352 168	0
Sum langsiktig gjeld		**2 352 168**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 196	0
Annen kortsiktig gjeld	15	106 464	0
Sum kortsiktig gjeld		**139 660**	**0**
Sum gjeld		**2 491 828**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 866**	**0**

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr 31.12.2022

TROMSØ, 31.12.2022
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Morten Andreas Meyer	Camilla Simone Madsen	Victor Brage Beck Barkenæs
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	1 304 724
Andre inntekter	16 329
Erstatning forsikringssaker	4 429
Forretningslokale	25 884
Internett	81 120
Leie mobilantenner	10 000
Sum innkrevde felleskostnader	**1 442 486**

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	59 500
Styrehonorar	**59 500**
Arbeidsgiveravgift	8 390
Personalkostnader	**8 390**
Sum Personalkostnader	**67 890**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2022
Brannanlegg	168 069
Driftsmateriale	1 063
Elektro	15 859
Heiskostnader	32 975
Leie vaktmester	10 870
Reparasjon og vedlikehold	27 139
Utvendig anlegg	43 200
Sum Vedlikehold	**299 175**

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

Note 4 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	129 258
Sum Energi og brensel	**129 258**

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	18 817
Bankgebyrer	3 868
Driftsmateriale	108
HMS og internkontroll	4 313
Leie container/søppelkjøring	5 663
Øreavrunding	132
Sum Andre driftskostnader	**32 900**

Note 6 Kommunale avgifter

	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	225 836
Sum Kommunale avgifter	**225 836**

Note 7 Finansinntekter

	2022
Annen renteinntekt	161
Purregebyr/renter beboere	6 918
Sum Finansinntekter	**7 078**

Note 8 Finanskostnader

	2022
Renter lån Dnb 1636.52.13686	88 153
Renter lån Obos	24 111
Sum Finanskostnader	**112 264**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2022
Garasjer	93 196
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**93 196**

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

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2022
Periodiserte kostnader	125 093
Sum Andre kortsiktige fordringer	**125 093**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Driftskonto 1506.72.93174	171 806
Plasseringskonto 1506.73.78072	210 483
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**382 288**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

		Sum
Egenkapital 01.01.	-2 100 062	-2 100 062
Årets resultat	217 100	217 100
Egenkapital 31.12.	**-1 882 962**	**-1 882 962**

Balansen viser negativ egenkapital. Dette innebærer at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Sameiets negative egenkapital skyldes utførelse av vedlikehold som er finansiert med gjeld.

Note 13 Disponible midler

Endringer i disponible midler:	2022
Disponible midler 01.01.	402 754
Årets resultat	217 100
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-237 832
Opptak av lån 1636.52.13686	2 590 000
Inntrielse av lån 9820.73.75853	-2 596 013
Årets endring i disponible midler	**-26 745**
Disponible midler 31.12	**376 010**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	515 670
Kortsiktig gjeld	139 660
Disponible midler	**376 010**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB lån 1636.52.13686

Renter 31.12.22: 4,75%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2022	2 590 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	237 832	
Lånesaldo 31.12		2 352 168
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 352 168**

Fordelingen av fellesgjelden pr. 31.12. er som følger:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	58 004
2	55 229
3	61 156
4	58 004
5	51 701
6	56 452
7	53 300
8	58 004
9	61 156
10	51 701
11	56 452
12	54 900
13	51 701
14	56 452
15	53 300
16	58 004
17	61 156
18	51 701
19	56 452
20	54 900
21	51 701
22	56 452
23	53 300
24	58 004
25	61 156
26	51 724
27	56 452
28	54 923
29	51 724
30	54 923
31	53 300
32	58 004
33	61 180
34	51 724

Seksjon	Andel fellesgjeld
35	56 452
36	54 923
37	122 266
38	53 300
39	59 557
40	56 452
42	54 923
Sum	**2 352 168**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2022
Annen påløpt kostnad	105 820
Påløpt rente	644
Sum Annen kortsiktig gjeld	**106 464**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

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

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.22.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Morten Andreas Meyer
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Årsregnsk...

Name	Date
Madsen, Camilla Simone	2023-03-16

Identification

bankID Madsen, Camilla Simone

Name	Date
Barkenæs,Wictor Brage Beck	2023-03-16

Identification

bankID Barkenæs,Wictor Brage Beck

Name	Date
Meyer, Morten Andreas	2023-03-16

Identification

bankID Meyer, Morten Andreas

SIGNICAT

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

ALFA
REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 217 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA
REVISJON

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 16. mars 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Gjennomgang av årsregnskap for 2021 med revisors beretning

a) Opplysning om revisors honorar for 2022
Revisors honorar for 2022 er kr. 9.900

b) Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

c) **Forslag til vedtak:**
Styrehonorar for 2022 fastsettes til kr. 60.000,- og fordeles internt mellom styrets medlemmer etter styrets egen beslutning.

d) Behandling av årsregnskap for 2022

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner det fremlagte og reviderte regnskapet for 2021.

e) Behandling av revisors beretning

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar revisors beretning til orientering.

Forslag til budsjett for 2023

Sameiet har frem til nå håndtert innbetaling av renter og avdrag på fellesgjeld på lik linje med løpende driftskostnader. Dette ønsker styret å endre på og fremmer derfor forslag om etablering av IN låneordning.

Uavhengig av årsmøtes vedtak knyttet til etablering av IN låneordning, vil innkreving av andel renter og avdrag bli spesifisert som egen post på den månedlige innbetalingen av fellesutgifter.

Styret vil utarbeide oppdatert budsjett etter at årsmøte har tatt stilling til forslaget om IN-låneordningen.

Vedlagte budsjett foreslått av forretningsfører er basert på at årsmøte slutter seg til styrets forslag om innføring av IN låneordning. Styret mener dette budsjettforslaget viser at det ved overgang til IN lån er rom for en reduksjon i de ordinære fellesutgiftene. Dette vil styret ta endelig stilling til etter at årsmøte har fattet sine vedtak. Et mulig utfall er skissert i saken om IN låneordningen.

Styrets budsjett er basert på at gården nå er i god i stand. Kostnadene til drift- og vedlikehold er derfor budsjettert vesentlig lavere enn hva som har vært tilfelle de siste årene.

Budsjettet reflekterer økte strømpriser og hensyntar den offentlige strømstøtten. Budsjettforslaget tar også hensyn til økte kommunale avgifter.

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22
Budsjett

Budsjettår	2023
Inntekter:	
Inntekter andel fellesutgifter	1 428 000
Kapitalinntekter	461 000
Andre inntekter	-
Sum driftsinntekter	**1 889 000**
Kostnader:	
Styrehonorar	60 000
Personalkostnader	8 000
Avskrivninger	-
Vedlikehold	237 000
Kabel-TV/Internett	110 000
Renhold	50 000
Energi og brensel	160 000
Andre driftskostnader	13 000
Revisjonshonorar	6 000
Forretningsførerhonorar	56 000
Konsulenthonorar	-
Andre avg. pliktige honorarer	-
Forsikring	136 000
Kommunale avgifter	270 000
Kontingenter	2 000
Sum driftskostnader	**1 108 000**
Driftsresultat	781 000
Finansinntekter/kostnader	
Finansinntekter	-
Finanskostnader	134 897
Resultat finansposter	-134 897
Årsresultat	**646 103**
Estimering disponible midler	
Budsjettert årsresultat	646 103
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-326 000
Endring i disponible midler	**320 103**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	425 000
Budsjettkorrigering inneværende år*	180 000
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**925 000**

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.52.13686
Opprinnelig lån	2 590 000
Restlån per. 01.01.	2 351 957
Rente	4,750 %
Avdrag budsjettår	326 106
Rente budsjettår	105 498
Sum kapitalkostnad	431 604
Rente ved justering	134 897

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings - nøkkel	Fordelings-nøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	25	0,0247	57 999	670	277	947
2	23	0,0235	55 224	638	264	902
3	26	0,0260	61 151	707	292	999
4	25	0,0247	57 999	670	277	947
5	22	0,0220	51 696	597	247	844
6	24	0,0240	56 447	652	270	922
7	23	0,0227	53 295	616	255	871
8	25	0,0247	57 999	670	277	947
9	26	0,0260	61 151	707	292	999
10	22	0,0220	51 696	597	247	844
11	24	0,0240	56 447	652	270	922
12	23	0,0233	54 895	634	262	897
13	22	0,0220	51 696	597	247	844
14	24	0,0240	56 447	652	270	922
15	23	0,0227	53 295	616	255	871
16	25	0,0247	57 999	670	277	947
17	26	0,0260	61 151	707	292	999
18	22	0,0220	51 696	597	247	844
19	24	0,0240	56 447	652	270	922
20	23	0,0233	54 895	634	262	897
21	22	0,0220	51 696	597	247	844
22	24	0,0240	56 447	652	270	922
23	23	0,0227	53 295	616	255	871
24	25	0,0247	57 999	670	277	947
25	26	0,0260	61 151	707	292	999
26	22	0,0220	51 720	598	247	845
27	24	0,0240	56 447	652	270	922
28	23	0,0234	54 918	635	262	897
29	22	0,0220	51 720	598	247	845
30	23	0,0234	54 918	635	262	897
31	23	0,0227	53 295	616	255	871
32	25	0,0247	57 999	670	277	947
33	26	0,0260	61 174	707	292	999
34	22	0,0220	51 720	598	247	845
35	24	0,0240	56 447	652	270	922
36	23	0,0234	54 918	635	262	897
37	52	0,0520	122 255	1 413	584	1 997
38	23	0,0227	53 295	616	255	871
39	25	0,0253	59 552	688	285	973
40	24	0,0240	56 447	652	270	922
42	23	0,0234	54 918	635	262	897
Sum	**1 000**	**1,00**	**2 351 957**	**326106**	**134897**	**461 003**

Forslag fra styret om å etablere IN låneordning

Styret har undersøkt muligheten for opprettelse av IN-ordning for sameiets fellesgjeld. Sameiets forretningsfører tilbyr en slik ordning, som i praksis muliggjør innløsning eller delbetaling av hver seksjon sin andel av sameiets fellesgjeld.

Bakgrunnen for dette er at sameiet har blitt oppmerksom på at det tidligere ikke er innkrevd spesifikke renter og avdrag fra seksjonseierne for å dekke sameiets kapitalkostnader. Hittil har kapitalkostnadene vært dekket gjennom ordinær drift. Dette kompliserer budsjetteringsprosessen for styret, og er en lite oversiktlig måte å holde kontroll på sameiets kapitalkostnader på.

Hva er en IN-ordning?
IN-ordning er kort fortalt en ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ordningen innebærer at eiere av leilighetene i sameiet får anledning til å betale ned hele, eller deler av, sin andel av sameiets fellesgjeld. På denne måten vil de månedlige fellesutgiftene kunne reduseres. Dette ettersom de månedlige fellesutgiftene ikke lenger behøver å dekke seksjonens andel av kapitalkostnader (renter + avdrag).

Hvorfor IN-ordning?
Dersom seksjonseier har penger stående på konto som ikke skal brukes på noe annet, så kan det være et godt alternativ å betale ned fellesgjelden. Da slipper seksjonseier som nevnt ovenfor å betale renter på sin andel av fellesgjelden, og månedlige fellesutgifter reduseres.

Det samme gjelder dersom seksjonseier har lavere rente på et privatlån enn renten knyttet til fellesgjelden. I slike tilfeller vil seksjonseier kunne spare differansen mellom rentene på lånet knyttet til boligselskapet, og det seksjonseier får i rente som privatperson. Dersom renten på et eventuelt privatlån er høyere enn renten knyttet til fellesgjelden, vil det derimot være økonomisk ugunstig å betale ned seksjonseiers andel av fellesgjelden.

Kan jeg bli ansvarlig for naboens gjeld?
Etter Eierseksjonsloven § 30 følger det at:

«Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.»

At seksjonseierne hefter etter sameiebrøk innebærer at hver seksjonseier hefter fullt ut for sin brøkdel av ansvaret. Til sammen er seksjonseierne med andre ord ansvarlige for totaliteten. Ansvaret er ikke solidarisk, noe som betyr at den enkelte frigjør seg for sitt ansvar ved å gjøre opp sin brøkbestemte del. Dette gjelder selv om kreditor/långiver ikke skulle få dekning av de øvrige sameierne.

Kort oppsummert betyr dette følgende: Dersom sameiet misligholder låneavtalen med banken, vil hver seksjonseier være ansvarlig for gjelden som følger deres respektive sameiebrøk. Har en seksjonseier betalt ned sin andel av lånet, er seksjonseieren fri for ansvar overfor kreditor/långiver.

Pris for IN-ordning
Forretningsfører Agio Forvaltning administrerer IN-ordningen mot et årlig gebyr til sameiet på kr. 5 000,- inkl. mva. I tillegg betaler hver seksjonseier et administrasjonsgebyr på kr. 550,- inkl. mva. ved del- eller nedbetaling av sin andel av fellesgjelden.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling til vedtak er at sameiet vedtar å etablere IN-ordning for sameiets lån 1636.52.13686 i DNB. Dette ettersom det i de fleste tilfeller er bedre betingelser på privatlån enn lån for sameier. Følgelig kan det være penger å spare for sameierne ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Samtidig foreslår styret at hver seksjon sin andel av renter og avdrag for lånet spesifiseres på den månedlige fakturaen fra sameiet, slik at denne delen av månedlige fellesutgifter enkelt kan trekkes fra for de som velger å innløse sin andel av fellesgjelden. Videre vil dette skape bedre oversikt for styret over kapitalkostnadene knyttet til lånet, samt bedre oversikt i sameiets budsjett og årsregnskap.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å etablere IN-ordning for sameiets lån 1636.52.13686 i DNB. Sameiet vedtar videre at hver seksjon sin andel av renter og avdrag for lån 1636.52.13686 spesifiseres på hver seksjons månedlige faktura fra sameiet.

Gitt at årsmøte slutter seg til styrets forslag om etablering av IN ordning som beskrevet, vil styret anbefale at de ordinære fellesutgiftene reduseres med 15% fra måneden etter at ordningen med IN lån har tredd i kraft.

Illustrasjon av konsekvenser – eksempel

Seksjon nr. 12
Brøk i sameiet: 0,023

Dagens situasjon:

Andel fellesgjeld ved inngangen til 2023:	54.895,-
Andel månedlige avdrag:	634,-
Andel renter månedlig:	262,-
Sum andel avdrag + renter	896,-
Månedlige fellesutgifter hvor renter og avdrag inngår:	**2.768,-**

Situasjon etter innføring av IN lån (skisse med forbehold)

Alt 1:
Eier av seksjon 12 innfrir sin del av fellesgjelden og vil ikke lenger ha renter og avdrag inkludert i månedlige innbetalinger til sameiet.

Månedlige fellesutgifter og innbetaling blir da:	**2.353,-**

Alt 2:
Eier av seksjon 12 opprettholder sin del av fellesgjelden og vil fortsatt ha renter og avdrag inkludert i månedlige innbetalinger til sameiet.

Sum andel avdrag + renter	896,-
Månedlige fellesutgifter uten renter og avdrag:	2.353,-
Sum månedlig innbetaling:	**3.249,-**

Andel fellesgjeld, renter og avdrag for hver enkelt seksjon er gjengitt på neste side.

Oversikt fellesgjeld per andel

Andel	Grunnlag fordelings-nøkkel	Fordelings-nøkkel	Andel FG budsiettår	Avdrag/mnd budsiettår	Rente/mnd budsiettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	25	0,0247	57 999	670	277	947
2	23	0,0235	55 224	638	264	902
3	26	0,0260	61 151	707	292	999
4	25	0,0247	57 999	670	277	947
5	22	0,0220	51 696	597	247	844
6	24	0,0240	56 447	652	270	922
7	23	0,0227	53 295	616	255	871
8	25	0,0247	57 999	670	277	947
9	26	0,0260	61 151	707	292	999
10	22	0,0220	51 696	597	247	844
11	24	0,0240	56 447	652	270	922
12	23	0,0233	54 895	634	262	897
13	22	0,0220	51 696	597	247	844
14	24	0,0240	56 447	652	270	922
15	23	0,0227	53 295	616	255	871
16	25	0,0247	57 999	670	277	947
17	26	0,0260	61 151	707	292	999
18	22	0,0220	51 696	597	247	844
19	24	0,0240	56 447	652	270	922
20	23	0,0233	54 895	634	262	897
21	22	0,0220	51 696	597	247	844
22	24	0,0240	56 447	652	270	922
23	23	0,0227	53 295	616	255	871
24	25	0,0247	57 999	670	277	947
25	26	0,0260	61 151	707	292	999
26	22	0,0220	51 720	598	247	845
27	24	0,0240	56 447	652	270	922
28	23	0,0234	54 918	635	262	897
29	22	0,0220	51 720	598	247	845
30	23	0,0234	54 918	635	262	897
31	23	0,0227	53 295	616	255	871
32	25	0,0247	57 999	670	277	947
33	26	0,0260	61 174	707	292	999
34	22	0,0220	51 720	598	247	845
35	24	0,0240	56 447	652	270	922
36	23	0,0234	54 918	635	262	897
37	52	0,0520	122 255	1413	584	1997
38	23	0,0227	53 295	616	255	871
39	25	0,0253	59 552	688	285	973
40	24	0,0240	56 447	652	270	922
42	23	0,0234	54 918	635	262	897

Behandling av innkomne forslag

Seksjonseierne mottok på e-post 13. mars i år følgende forslag:
«Forslag fra seksjon H506
Vårt inngangsparti har over tid vært et av de minst tiltalende / hyggelige på Frogner.
Og på Frogner bør det være hyggelig og innbydende!

Det er både de gamle, dels ødelagte postkassestativene, samt mangelen på estetikk og innbydenhet som ødelegger det viktige førsteinntrykket når vi selv og våre gjester/ venner entrer bygningen.

Vi foreslår derfor at det enten på spleis (en mindre sum pr seksjon) eller gjennom det ordinære driftsbudsjettet prioriteres å gå til anskaffelse av nytt postkassestativ som utelukkende plasseres enten på venstre vegg like etter at man entrer bygningen eller oppe på repoet, "bak heisen".

På høyre side fjerner man dagens postkassestativ og plasserer en innbydende skinn (eller imitat) kortere benk og med gjerne mindre blomsteroppsatser / kasser på hver side av benken. Ideelt sett levende planter, men om dette ikke lar seg gjøre så ihvertall noen pene kunstige. Et speil over benken vil også gjøre rommet bredere og gi et flott uttrykk.

Vi påtar oss gjerne sammen med en eller flere andre leietagere å bistå i et utvalg som kommer med 2 -3 konkrete forslag til konkrete løsninger, og med budsjett.

Meld dere gjerne til tjeneste/ komitearbeide!

Mål; Utbedring før sommeren.

Mvh Seksjon 506

Laila og Torstein»

Styrets vurdering
Styret har vurdert forslaget fra eier av seksjon H506. Med bakgrunn i en internasjonal urolig økonomisk tid og betydelige kostnadsøkninger for husholdningene som også rammer seksjonseierne i ES22, er styrets vurdering at tiden ikke er inne for tiltak i sameiet som utløser nye, ekstra kostnader.

Styret vil derfor anbefale for årsmøtet ikke å igangsette oppgradering av inngangspartiet i 2023, men heller vurdere dette i tilknytning til budsjettet for 2024.

Valg

a) Styreleder
   Forslag:
   Morten Andreas Meyer (for ett år)

b) To styremedlemmer
   Forslag:
   Camilla Madsen (for ett år)
   Wictor Brage Barkenæs (for ett år)

c) To varamedlemmer til styret
   Forslag:
   NN
   Amalie Krohn (valgt for 2 år ved årsmøte i 2022 og er ikke på valg)

d) Valg av revisor
   Forslag:
   Alfa Revisjon AS, Tromsø



ÅRSREGNSKAP 2022

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate

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

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 442 486	0	0	1 428 155
Sum Innkrevde felleskostnader	1	**1 442 486**	**0**	**0**	**1 428 155**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	59 500	0	0	60 000
Personalkostnader	2	8 390	0	0	8 460
Vedlikehold	3	299 175	0	0	237 000
Kabel-TV/Internett		100 296	0	0	110 000
Renhold		42 945	0	0	50 000
Energi og brensel	4	129 258	0	0	160 000
Andre driftskostnader	5	32 900	0	0	149 040
Revisjonshonorar		9 900	0	0	6 432
Forretningsførerhonorar		52 000	0	0	56 000
Forsikring		157 350	0	0	2 300
Kommunale avgifter	6	225 836	0	0	270 000
Kontingenter		2 650	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 120 200**	**0**	**0**	**1 109 232**
DRIFTSRESULTAT		**322 286**	**0**	**0**	**318 923**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	7 078	0	0	15
Finanskostnader	8	112 264	0	0	134 897
Netto finansposter		**-105 185**	**0**	**0**	**-134 882**
ÅRSRESULTAT		**217 100**	**0**	**0**	**184 041**
Overføringer					
Til annen egenkapital		217 100	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**217 100**	**0**	**0**	**0**

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	93 196	0
Sum varige driftsmidler		93 196	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**93 196**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 288	0
Andre kortsiktige fordringer	10	125 093	0
Sum fordringer		133 381	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	382 288	0
Sum omløpsmidler		**515 670**	**0**
SUM EIENDELER		**608 866**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12,13	-1 882 962	0
Sum egenkapital		**-1 882 962**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	2 352 168	0
Sum langsiktig gjeld		**2 352 168**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 196	0
Annen kortsiktig gjeld	15	106 464	0
Sum kortsiktig gjeld		**139 660**	**0**
Sum gjeld		**2 491 828**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**608 866**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Balanse pr 31.12.2022

TROMSØ, 31.12.2022
156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Morten Andreas Meyer	Camilla Simone Madsen	Wictor Brage Beck Barkenæs
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	1 304 724
Andre inntekter	16 329
Erstatning forsikringssaker	4 429
Forretningslokale	25 884
Internett	81 120
Leie mobilantenner	10 000
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 442 486**

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	59 500
Styrehonorar	**59 500**
Arbeidsgiveravgift	8 390
Personalkostnader	**8 390**
Sum Personalkostnader	**67 890**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2022
Brannanlegg	168 069
Driftsmaterialer	1 063
Elektro	15 859
Heiskostnader	32 975
Leie vaktmester	10 870
Reparasjon og vedlikehold	27 139
Utvendig anlegg	43 200
Sum Vedlikehold	**299 175**

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

Note 4 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	129 258
Sum Energi og brensel	**129 258**

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	18 817
Bankgebyrer	3 868
Driftsmateriale	108
HMS og internkontroll	4 313
Leie container/søppelkjøring	5 663
Øreavrunding	132
Sum Andre driftskostnader	**32 900**

Note 6 Kommunale avgifter

	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	225 836
Sum Kommunale avgifter	**225 836**

Note 7 Finansinntekter

	2022
Annen renteinntekt	161
Purregebyr/renter beboere	6 918
Sum Finansinntekter	**7 078**

Note 8 Finanskostnader

	2022
Renter lån Dnb 1636.52.13686	88 153
Renter lån Obos	24 111
Sum Finanskostnader	**112 264**

Note 9 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2022
Garasjer	93 196
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**93 196**

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

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

	2022
Periodiserte kostnader	125 093
Sum Andre kortsiktige fordringer	**125 093**

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Driftskonto 1506.72.93174	171 806
Plasseringskonto 1506.73.78072	210 483
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**382 288**

Note 12 Egenkapital

Endring egenkapital

		Sum
Egenkapital 01.01.	-2 100 062	-2 100 062
Årets resultat	217 100	217 100
Egenkapital 31.12.	**-1 882 962**	**-1 882 962**

Balansen viser negativ egenkapital. Dette innebærer at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Sameiets negative egenkapital skyldes utførelse av vedlikehold som er finansiert med gjeld.

Note 13 Disponible midler

Endringer i disponible midler:	2022
Disponible midler 01.01.	402 754
Årets resultat	217 100
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-237 832
Opptak av lån 1636.52.13686	2 590 000
Innfrielse av lån 9820.73.75853	-2 596 013
Årets endring i disponible midler	**-26 745**
Disponible midler 31.12	**376 010**

Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	515 670
Kortsiktig gjeld	139 660
Disponible midler	**376 010**

Årsregnskap for 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 Organisasjonsnr: 988117730

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

DNB lån 1636.52.13686

Renter 31.12.22: 4,75%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2022	2 590 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	237 832	
Lånesaldo 31.12		2 352 168
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 352 168**

Fordelingen av fellesgjelden pr. 31.12. er som følger:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	58 004
2	55 229
3	61 156
4	58 004
5	51 701
6	56 452
7	53 300
8	58 004
9	61 156
10	51 701
11	56 452
12	54 900
13	51 701
14	56 452
15	53 300
16	58 004
17	61 156
18	51 701
19	56 452
20	54 900
21	51 701
22	56 452
23	53 300
24	58 004
25	61 156
26	51 724
27	56 452
28	54 923
29	51 724
30	54 923
31	53 300
32	58 004
33	61 180
34	51 724

Seksjon	Andel fellesgjeld
35	56 452
36	54 923
37	122 266
38	53 300
39	59 557
40	56 452
42	54 923
Sum	**2 352 168**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2022
Annen påløpt kostnad	105 820
Påløpt rente	644
Sum Annen kortsiktig gjeld	**106 464**

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

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

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor*:

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

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

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

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.22.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Morten Andreas Meyer
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Madsen, Camilla Simone	**2023-03-16**	**Barkenæs,Wictor Brage Beck**	**2023-03-16**

Identification

bankID Madsen, Camilla Simone

Identification

bankID Barkenæs,Wictor Brage Beck

Name	Date
Meyer, Morten Andreas	**2023-03-16**

Identification

bankID Meyer, Morten Andreas

SIGNICAT

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Sameiet Erling Skjalgssons gate 22

torsdag 20. april 2023

Dagsorden:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent og én seksjonseier til å medundertegne protokollen
    e. Godkjenning av dagsorden

2. Gjennomgang av styrets årsberetning

3. Gjennomgang av årsregnskap for 2022 med revisors beretning
    a. Opplysning om revisors honorar for 2022
    b. Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer
    c. Behandling av årsregnskap for 2022
    d. Behandling av revisors beretning

4. Gjennomgang av styrets forslag til budsjett for 2023

5. Innkomne forslag
    a. Styrets forslag til etablering av IN låneordning

6. Orienteringer fra styret

7. Valg
    a. Styreleder
    b. To styremedlemmer
    c. To varamedlemmer til styret
    d. Revisor

Seksjonseier som ikke kan møte personlig, kan stemme med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan gis til en annen seksjonseier eller til styret. Fullmakt som ønskes gitt til styret sendes til Sameiet_ES22@styremail.no med følgende tekst:

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

Oslo, 30. mars 2023

Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22
ved styreleder

Morten Andreas Meyer

Sak 1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Enstemmig vedtak:
Årsmøtet anser innkallingen til årsmøtet som godkjent.

b. Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter

Antall fremmøtte seksjonseiere er 6. 13 seksjonseiere er representert gjennom fullmakt. Det er derfor totalt 19 seksjonseiere representert på årsmøte.

c. Valg av møteleder

Enstemmig vedtak:
Morten Andreas Meyer velges til møteleder.

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

Enstemmig vedtak:
Morten Andreas Meyer velges som referent og undertegner protokollen. Ragnhild Frøyshov velges til å medundertegne protokollen sammen med Meyer.

e. Godkjenning av dagsorden

Enstemmig vedtak:
Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Sak 2. Styrets årsberetning

Enstemmig vedtak:

Årsmøte tar styrets årsberetning til orientering.

Sak 3. Gjennomgang av årsregnskap for 2022 med revisors beretning

a) Opplysning om revisors honorar for 2022
Revisors honorar for 2022 er kr. 9.900

Enstemmig vedtak:
Årsmøte tar opplysningen om revisors honorar til orientering.

b) Fastsettelse av honorar til styrets medlemmer

Enstemmig vedtak:
Styrehonorar for 2021 fastsettes til kr. 60.000,- og fordeles internt mellom styrets

medlemmer etter styrets egen beslutning.

c) Behandling av årsregnskap for 2021

Enstemmig vedtak:
Årsmøtet godkjenner det fremlagte og reviderte regnskapet for 2021.

d) Behandling av revisors beretning

Enstemmig vedtak:
Årsmøtet tar revisors beretning til orientering.

Sak 4 Styrets forslag til budsjett for 2023

Enstemmig vedtak:

Årsmøte godkjenner det fremlagte forslaget til budsjett for 2023.

Sak 5 Innkomne forslag

a) Forslag fra styret om å etablere IN låneordning

Enstemmig vedtak:

Sameiet vedtar å etablere IN-ordning for sameiets lån 1636.52.13686 i DNB. Sameiet vedtar videre at hver seksjon sin andel av renter og avdrag for lån 1636.52.13686 spesifiseres på hver seksjons månedlige faktura fra sameiet.

De ordinære fellesutgiftene reduseres med 15% fra måneden etter at ordningen med IN lån har tredd i kraft.

b) Forslag fra seksjonseier i H506 om oppussing av inngangspartiet.

Enstemmig vedtak:
Årsmøtet slutter seg enstemmig til styrets forslag om å utsette beslutning om oppussing av inngangspartiet. Årsmøte ber styret fremlegge forslag til gjennomføring inkludert budsjett for en slik oppussing på årsmøte i 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Sak 6 Orienteringer fra styret

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

Sak 7. Valg

a) Styreleder (for ett år)
Morten Andreas Meyer ble enstemmig valgt.

b) To styremedlemmer (for ett år)
Camilla Madsen og Wictor Brage Barkenæs ble enstemmig valgt.

c) To varamedlemmer til styret
Amalie Krohn ble valgt for to år ved årsmøte i 2022 og er ikke på valg.
Årsmøte valgte å ikke velge varamedlem nummer to, men ber styret forberede fornyelse i styret ved valgene ved årsmøte i 2024.

d) Valg av revisor
Alfa Revisjon AS ble enstemmig valgt.

Oslo, 20. april 2023

Ragnhild Frøyshov Morten Andreas Meyer

Dokumentet er elektronisk signert

156 - Protokol...

Name	Date	Name	Date
Frøyshov, Ragnhild	**2023-04-28**	**Meyer, Morten Andreas**	**2023-05-05**

Identification

bankID Frøyshov, Ragnhild

Identification

bankID Meyer, Morten Andreas

SIGNICAT

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
ERLING SKJALGSSONSGT. 22

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer, hvor et av styremedlemmene må bo i gården.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

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

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 22

Vedtatt på årsmøte 28. april 2022

1. Formål og omfang

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

5. Parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Brannvern

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

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

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

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Erling Sjalgsonsgt. Nr. 22.

Fr. Nr. 1878-1938.

Våningshus og garasje.

ANMELDELSE.

2 bl. Stenginger

V.D. EIENDOMSVESENET Fr. No. 1879/38 OSLO

Duplikat sendt brannchefen.

1.

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus og skur

på matr.-nr. 22 Erling Skjalgssons gt. Ferdig attestert 22/4-42

Innlevert 28.oktober 1938 Attestert 22/4-42

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28.oktober 1938

L. Granaas

Oppmålingschefen

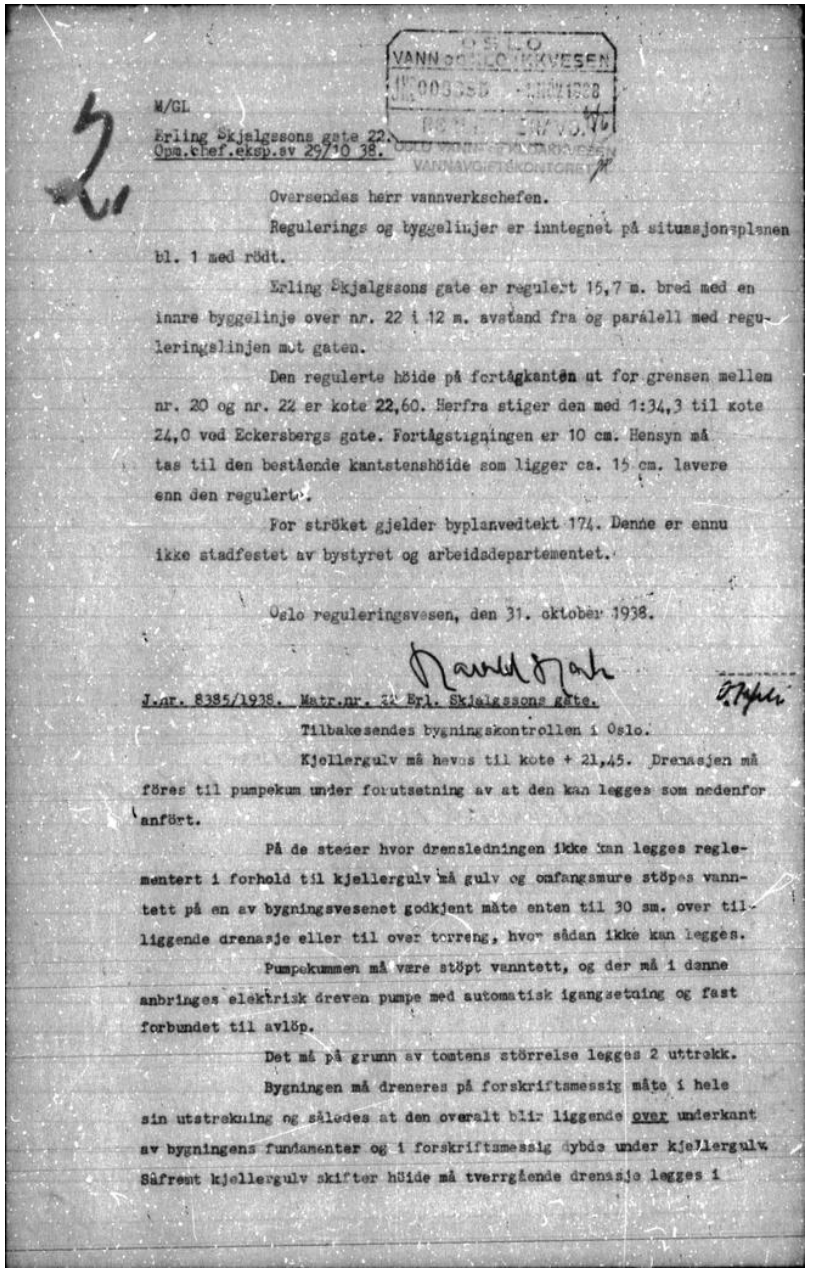
mott. 26. OKT. 1938

Sender hr. reguleringschefen Grunnens grenser er vist med grön kontur på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 25/10-1938

Reguleringschefen jr. nr.

mott. 27. OKT. 1938



M/GL

Erling Skjalgssons gate 22.
Opm.chef.eksp.av 29/10 38.

OSLO VANNVERKSVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Erling Skjalgssons gate er regulert 15,7 m. bred med en innre byggelinje over nr. 22 i 12 m. avstand fra og parallell med reguleringslinjen mot gaten.

Den regulerte höide på fortågkanten ut for grensen mellem nr. 20 og nr. 22 er kote 22,60. Herfra stiger den med 1:34,3 til kote 24,0 ved Eckersbergs gate. Fortågstigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide som ligger ca. 15 cm. lavere enn den regulerte.

For ströket gjelder byplanvedtekt 174. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 31. oktober 1938.

J.nr. 8385/1938. Matr.nr. 32 Erl. Skjalgssons gate.

Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

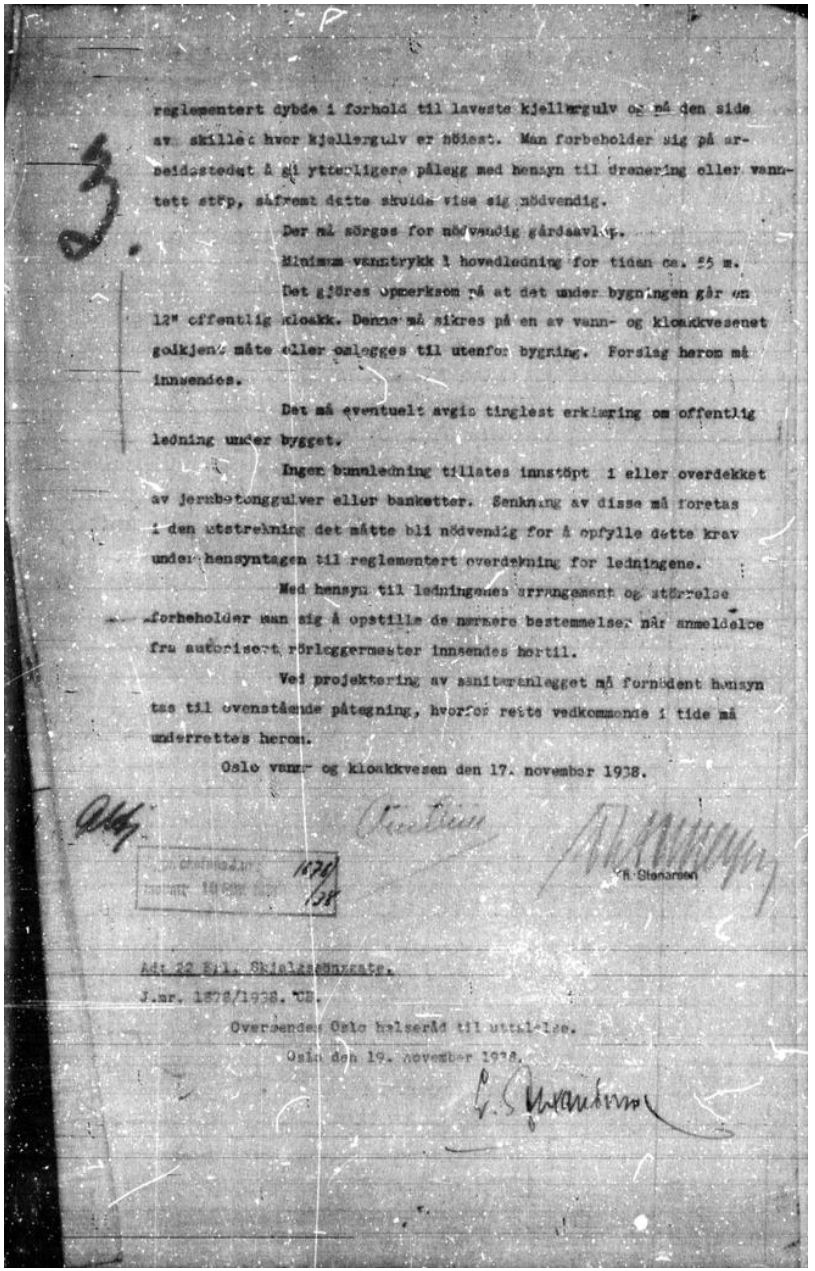
Kjellergulv må hevas til kote + 21,45. Drenasjen må föres til pumpekum under forutsetning av at den kan legges som nedenfor anfört.

På de steder hvor drensledningen ikke kan legges reglementert i forhold til kjellergulv må gulv og omfangsmure stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten til 30 sm. over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor sådan ikke kan legges.

Pumpekummen må være stöpt vanntett, og der må i denne anbringes elektrisk dreven pumpe med automatisk igangsetning og fast forbundet til avlöp.

Det må på grunn av tomtens störrelse legges 2 uttrekk.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i



reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere påleg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Minimum vanntrykk i hovedledning for tiden ca. 55 m.

Det gjöres opmerksom på at det under bygningen går en 12" offentlig kloakk. Denne må sikres på en av vann- og kloakkvesenet godkjent måte eller omlegges til utenfor bygning. Forslag herom må innsendes.

Det må eventuelt avgis tinglest erklæring om offentlig ledning under bygget.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning, hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

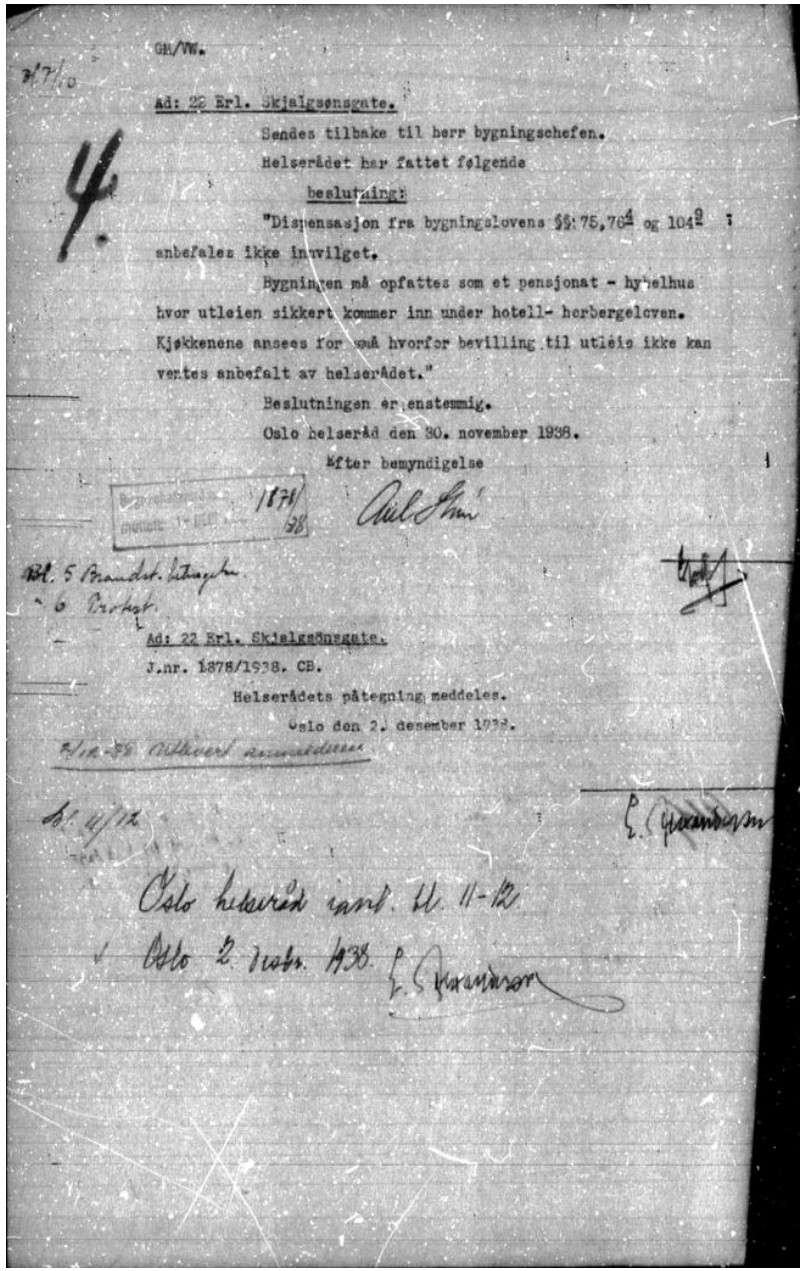
Oslo vann- og kloakkvesen den 17. november 1938.

A. Stenersen

Adr. 32 Erl. Skjalgssonsgate.
J.nr. 1378/1938. GB.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 19. november 1938.



GH/VW.

Ad: 22 Erl. Skjalgssønsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§: 75,76[1] og 104[2] ; anbefales ikke innvilget.

Bygningen må opfattes som et pensjonat - hvilehus hvor utleien sikkert kommer inn under hotell- herbergeloven. Kjøkkenene ansees for små hvorfor bevilling til utleie ikke kan ventes anbefalt av helserådet."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 30. november 1938.

After bemyndigelse

1871/38

Bl. 5 Brandst. [illegible]

" 6 Protokl.

Ad: 22 Erl. Skjalgssønsgate.

J.nr. 1878/1938. CB.

Helserådets påtegning meddeles.

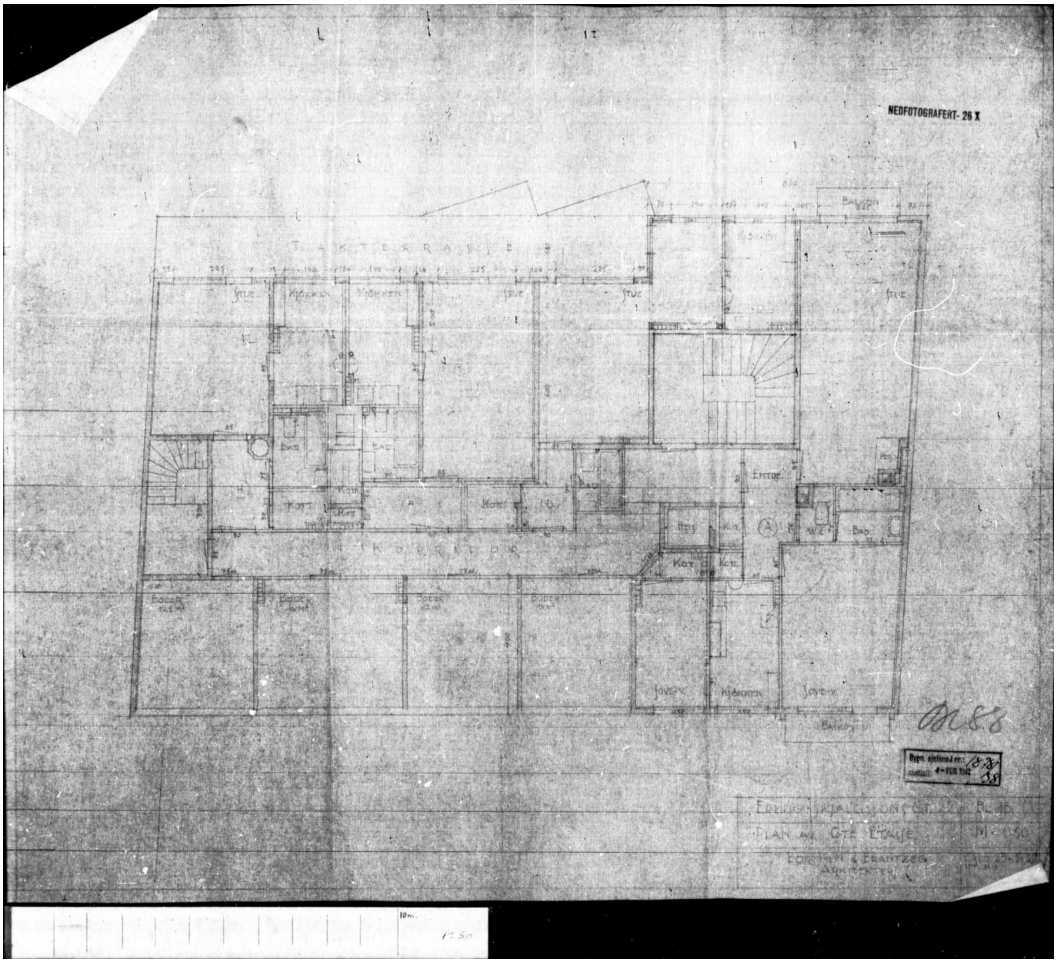
Oslo den 2. desember 1938.

2/12-38 Attkvert anmeldelsen

St. 4/12

Oslo helseråd rapt. St. 11-12

Oslo 2. nov. 1938.


NEDFOTOGRAFERT- 26 X
TERRASSE
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Stue
Stue
Bad
Kott
Kott
Kott
Kott
Entre
Hall
Kott
Kott
W.C
Bad
Soverom
Kjøkken
Soverom
Balkong
Balkong
Balkong

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BLIKK ARKITEKTUR AS
Jegerveien 12 A
0777 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2024
	202109416 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 22A Eiendom: 212/278/0/0
Tiltakshaver: ANDREAS BJERKEDAL Søker: BLIKK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 22 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av takterrasse med interntrapp og takluke, mottatt 24.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109416			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	03.06.2021	1/17
Plan leilighet	A22-102	21.08.2023	8/5
Plan takterrasse	A22-101	21.08.2023	8/6
Snitt A	A30-101	21.08.2023	8/7
Fasade øst	A40-101	21.08.2023	8/8
Fasade vest	A40-102	21.08.2023	8/9

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ANDREAS BJERKEDAL, ERLING SKJALGSSONS GATE 22A, 0267 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOTUM AS
Kjølberggata 27A
0653 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202004741 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Rolf Schyberg Andreasen	Dato: 05.11.2020

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 22
Tiltakshaver: SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 212/278/0/0
Søker: MOTUM AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis - Løpenummer 2505, mottatt 27.10.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004741			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Plantegning			*1/9*
Heistegninger			*1/10*

Driftstillatelse

Driftstillatelse er gitt den 23.10.2020.

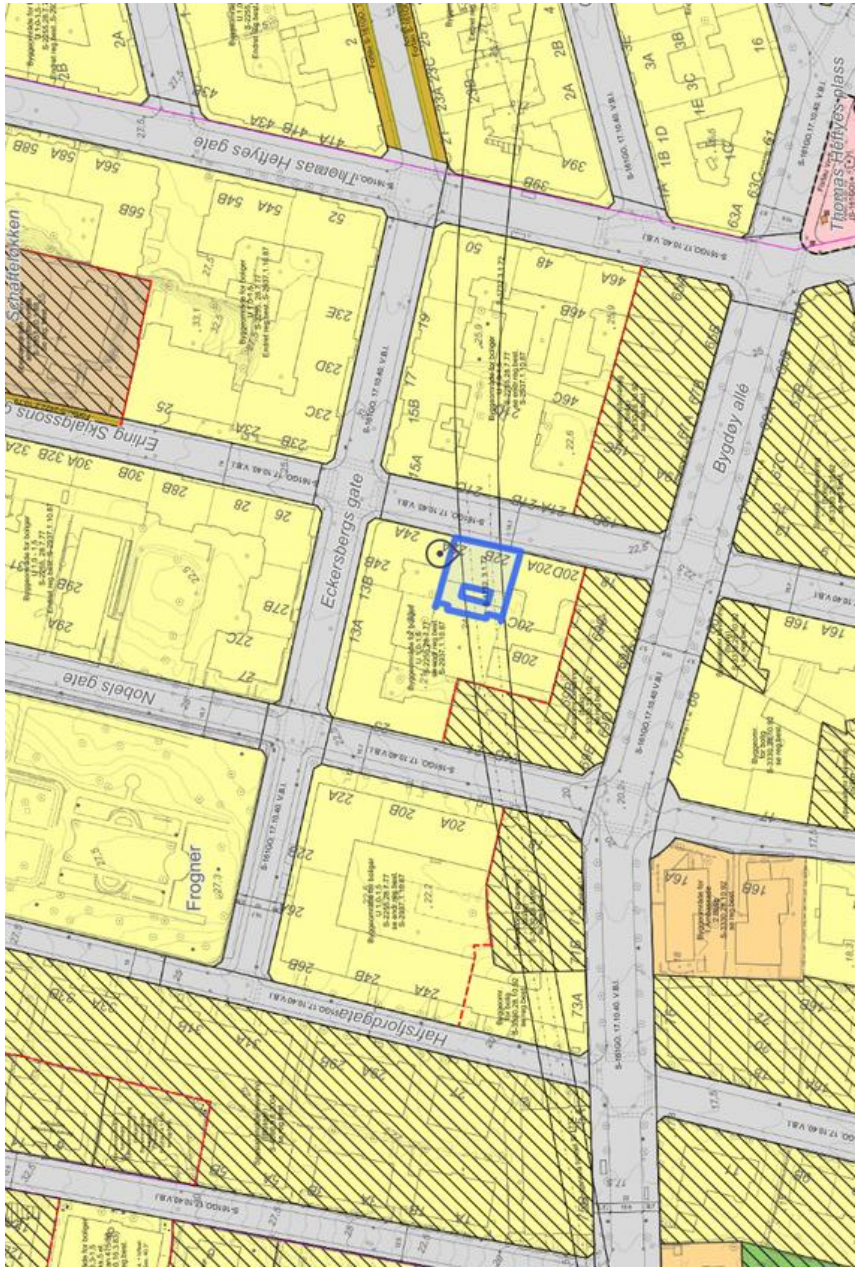
Klagefristen er tre uker

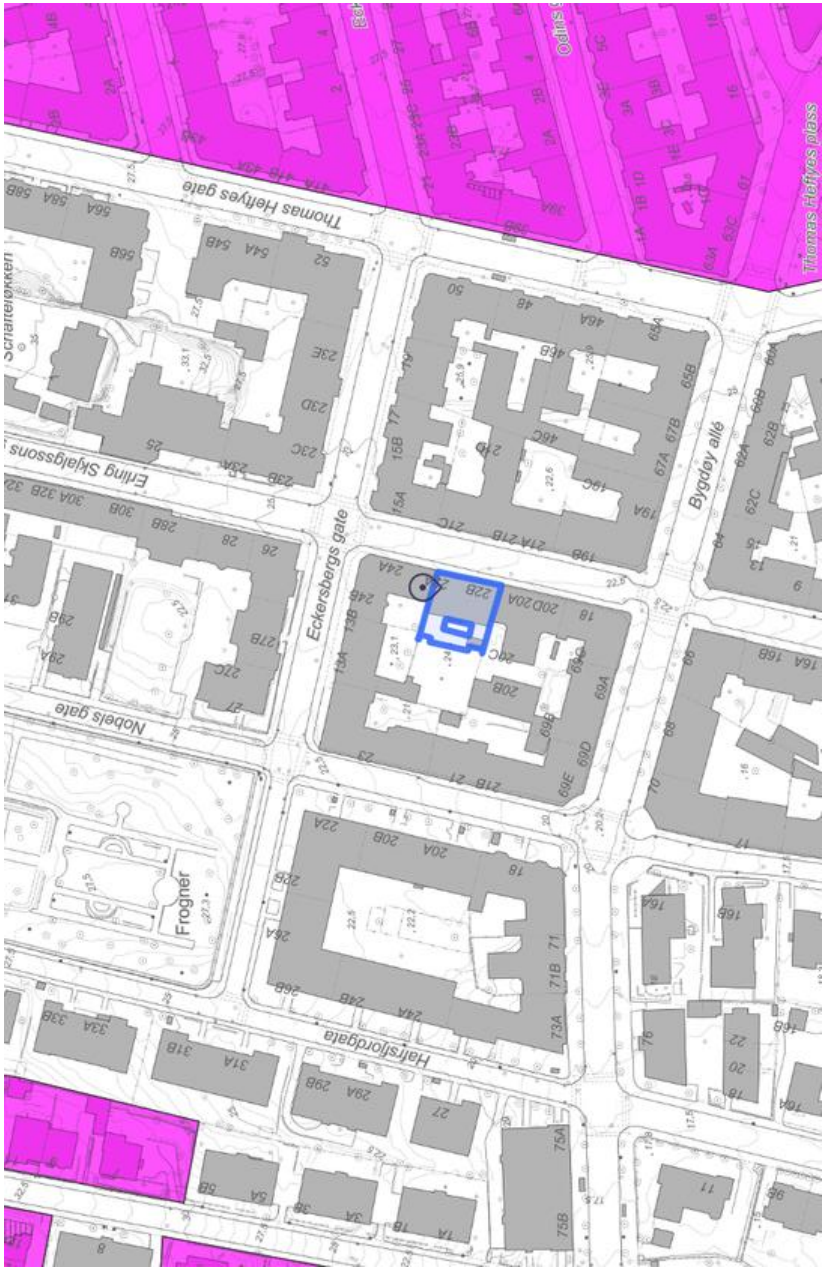
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

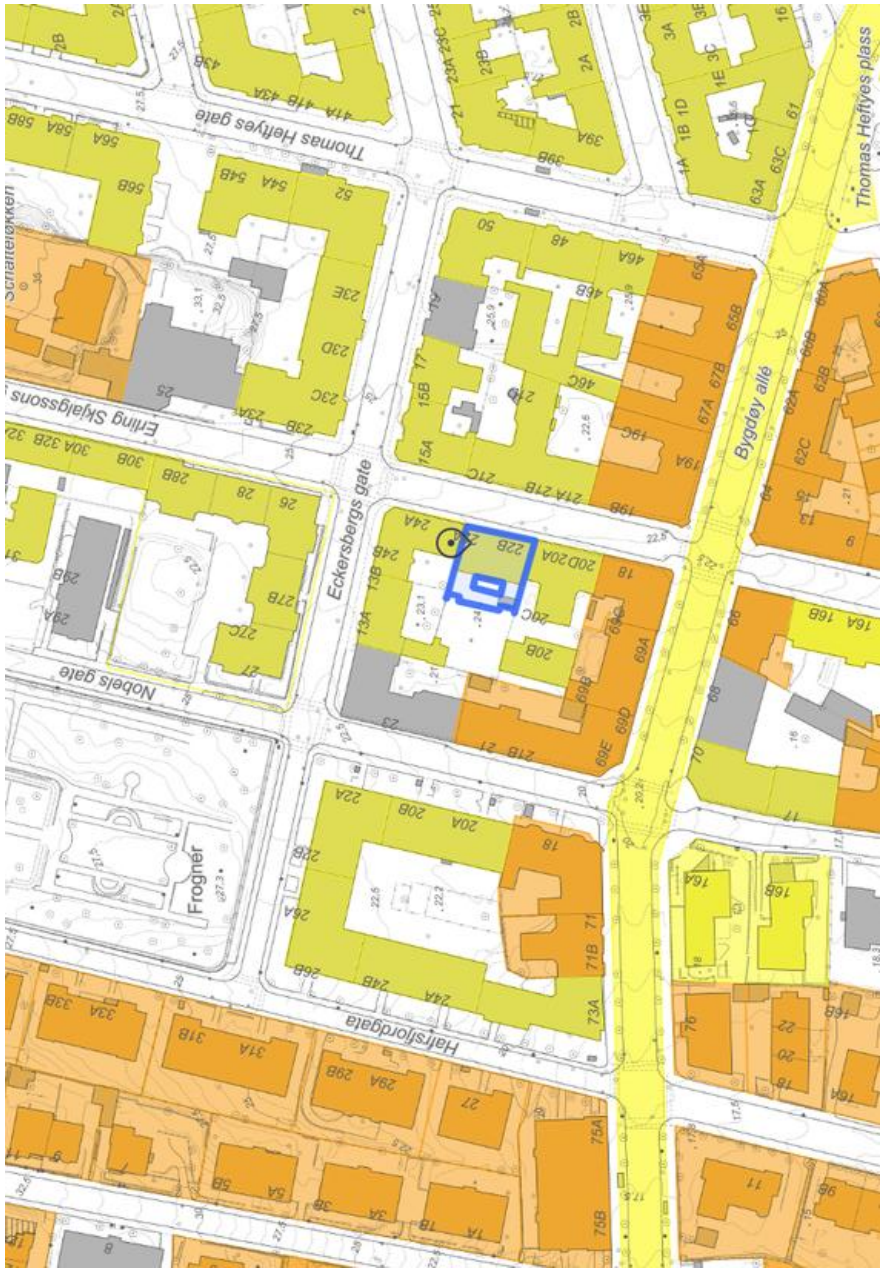
Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO


Thomas Heftyes gate
Thomas Heftyes plass
Schanselokken
Erling Skjalgssons gate
Eckersbergs gate
Bygdøy allé
Nobels gate
Frognér
Harfstfordgata


Thomas Heftyes gate
Thomas Heftyes plass
Schanselokken
Erling Skjalgssons gate
Eckersbergs gate
Bygdøy allé
Nobels gate
Frognér
Harfstfordgata


Thomas Heftyes gate
Thomas Heftyes plass
Bygdøy allé
Eckersbergs gate
Nobels gate
Erling Skjalgssons
Frognér
Harrsfordgata

Oslo

S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.om.jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201284
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:

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 204/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 som viser et overskudd på kr 217 100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

ALFA REVISJON

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

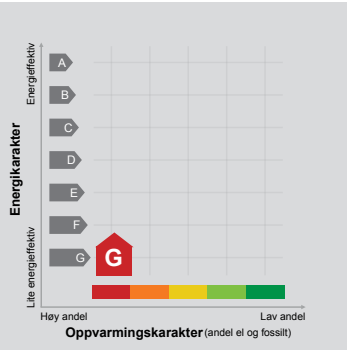
Tromsø, 16. mars 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 22A
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498454
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	88060f9b-8080-4f8b-865e-4c3195ee8dac
Dato	11.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erling Skjalgssons gate 22A
Postnummer: 0267
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0605
Dato: 11.09.2023 7:44:38
Energimerkenummer: 88060f9b-8080-4f8b-865e-4c3195ee8dac

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 278
Seksjonsnummer: 37
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80498454

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 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: 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 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: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Erling Skjalgssons gate 22A

Nabolaget Frogner - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	849 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	700 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	750 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	590 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Wang Toppidrett	18 klasser	19 min 1.5 km

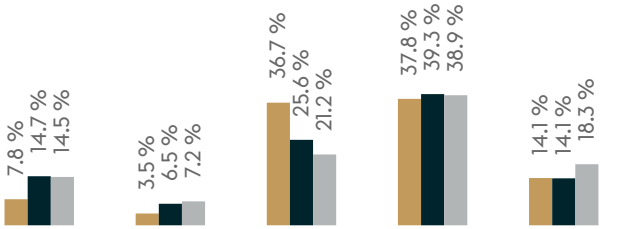
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 7 ulike linjer	18 min 1.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	2 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (0-5...	62 barn	4 min 0.3 km
Fredrikke barnehage (1-5 år)	44 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

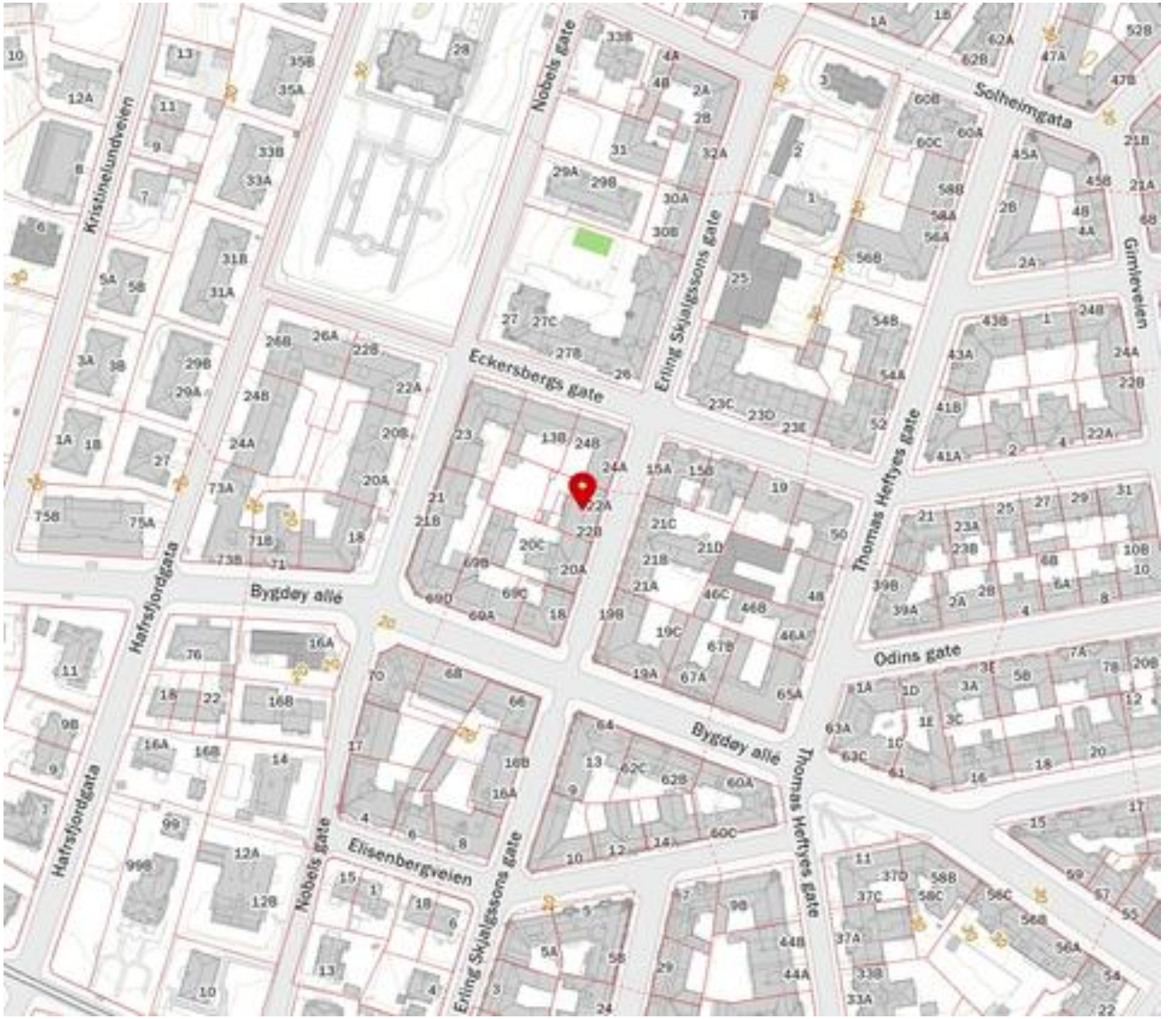
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0546/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 22A 0267 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 278, snr 37 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no