

aktiv.





Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner

Henrik Ernesto Øygarden

Mobil 480 95 859

E-post henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 33 785,-
Omkostn.: Kr 145 285,-
Total ink omk.: Kr 5 379 070,-
Felleskostn.: Kr 2 955,-
Selger: Rudi Moen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total: 45/51 m²
Tomtstr.: 493.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 212, bnr. 285
Snr. 9

Oppdragsnr.: 1007240056

Særpreget og klassisk 2-roms - Rosett - Stukkatur

Henrik Ernesto Øygarden, jurist/eiendomsmegler og partner v/Aktiv Frogner presenterer denne klassiske leiligheten i Erling Skjalgssons gate 30B!

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Frogner plass, tilbaketrukket i trafikkstille gate vis a vis Schafteløkken. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning og kort gangavstand til Frogner, Bygdøy alle og Majorstuen med alle dets forretninger, butikker, kafeer/ spisesteder og servicetilbud.

Leiligheten kan skryte av:

- Særpreget og klassisk
- Stukkatur
- Rosett
- Flott peisovn foran teglsteinsvegg
- Originalt heltregulv
- Generøs takhøyde
- Vestvendt solrik balkong vendt mot stille gårdsrom
- Attraktiv beliggenhet
- Tofløyede dører
- Lekker kjøkken m/ integrerte hvitevarer
- Kjellerbod på 6 m²
- Fellesvaskeri



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Formuesverdi	70
Ferdigattest	71
Tegninger	75
Energiattest	77
Reguleringskart	85
Historisk vedlikehold	90
Årsberetning	94
Husordensregler	125
Vedtekter	126
Nabovarsel for ES 25	130
Budskjema	222

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, bad, kjøkken, soverom og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Seksjonen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 4,3m². og er oppmålt fra innsiden av rekkverket.

Seksjonen disponerer én kjellerboder på ca. 6,0m². Bodene tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

493.9 m²

Tomtebeskrivelse

Skjermet bakgård med asfalterte overflater, sittegruppe og sykkelparkering.

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong mot stille gårdsrom. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Frogner plass, tilbaketrukket i trafikkstille gate vis a vis Schafteløkken. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning og kort gangavstand til Frogner, Bygdøy alle og Majorstuen med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Frognerparken med flotte tur og rekreasjonsmuligheter og gangavstand til strandpromenaden i Frognerkilen, Bestumkilen og videre ut til Bygdøy. Gangavstand til sentrum.

Adkomst

Adkomst direkte fra Erling Skjalgssons gate. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Schafteløkken Menighets barnehage, Vigelandsparken barnehage og Fredrikke barnehage.

Skolekrets

Uranienborg skole, Skøyen skole, Majorstuen skole, Ruseløkka skole, Oslo Handelsgymnasium og Wang Toppidrett.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Odins gate med linje 20 ca 200 m

Trikk: Frogner plass med linje 12 ca 300 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,4 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 1,6 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater. Grunnmur av natursten og mur-/betongkonstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i gulvflis på badet.

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

Ja

Beskrivelse: Har lagret klær i kjeller tidligere og fått mugg på disse, antar at det er fordi det er fukt i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: For noen år siden var det vannlekkasje fra leiligheten over, og vannet kom ned i soverommet mitt. Dette ble da tatt på sameiets forsikring og skaden er nå utbedret.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv i kjøkken og stue er skjeve fordi det er et gammelt bygg.

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

Ja

Beskrivelse: Sjeggkre har vært observert på badet i leiligheten. Har også sett avføring av mus i kjellerboder.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse: Har vært observert på badet.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Kontroll i 2023 avdekket noen mangler ved el-anlegget i leiligheten, dette ble rettet opp av V-EL Installasjon AS. På samme tidspunkt var det også oppgradering av el-anlegg i kjeller, byttet ut

skrusikringer med automatsikringer samt oppgradert jordingspunkt. Det ble også utbedret elektrisk feil i vaskekjeller. Arbeid utført av: V-EL Installasjon AS

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

Ja

Beskrivelse: Det ble som nevnt over utført kontroll i 2023. Kontroll avdekket noen mangler med det elektriske i leiligheten, dette ble rettet opp av V-EL Installasjon AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Fra min tid i bygget vet jeg fasaden i bakgården ble tatt i 2015, men usikker på om dette kun var faglært eller om noe også var på dugnad. Fasaden på forsiden ble tatt i 2010. Legger ved oversikt over historisk vedlikehold fra styret her.

Arbeid utført av: vet ikke firmanavn

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?

Ja

Beskrivelse: Det skal bygges et nytt leilighetskompleks over gata, men det medfører ingen endring for bruken av eiendommen eller omgivelsene så vidt meg bekjent.

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?

Ja

Beskrivelse: I bod i kjeller har det vært mus

Tilleggskommentar

Dette er et gammelt bygg, og dermed kan det være ganske lytt fra andre leiligheter i bygget.

Innhold

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og balkong.

Leiligheten er gjennomgående med god arealutnyttelse. Det er originalt heltregulv i både kjøkken og stue, samt tofløyede originale trefyllingsdører imellom. Vestvendt balkong på ca 4,3 m² vendt mot stille og rolig bakgård. Kjellerbod på ca 6 m².

I både stue og kjøkken er det også rosett og stukkatur samt store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det peisovn foran teglsteinsvegg samt en egen nisje for vedlagring som gir ekstra koselig romfølelse.

Vi tar med intervju med selgerne:
Når kjøpte dere eiendommen?
I mai 2025.

Hva var avgjørende for valget deres?
Leiligheten har et spesielt særpreg og en unik stemning. For meg var det som å komme «på hytta» i byen hele året. Stor takhøyde, originale detaljer fra tidligere tider, originale tregulv med sjarm, bjørkeved i veggen og en knitrende peis gir en spesiell følelse hele året. Beliggenheten med kort vei til både Frognerparken og Bygdøy har også vært viktig. Et rolig sameie hvor naboene blir venner og bekjente. I tillegg er det en høy første etasje som gjør at det er begrenset innsyn til leiligheten. Det var også viktig ved valget.

Hvorfor skal dere flytte?
Flytter til utlandet.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Særpreget og den spesielle koselige stemningen i leiligheten – hele året. Skuldrene senker seg når man kommer inn. I tillegg er det en leilighet hvor plassen er anvendt smart; man har en ganske stor stue og et stort kjøkken som gjør at man kan ha gjester på besøk, og leiligheten virker større enn den faktisk er.

Hva har dere likt best med området?
Nærheten til sentrum, Frognerparken (3 min) og Bygdøy. Rolig område.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Nei, har bare gode minner fra tiden i denne leiligheten.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Høst og vinter er fantastisk – som nevnt føler man at man er «på hytta» fordi leiligheten er så koselig med detaljer som tregulv, peis, bjørkeved i veggen osv. Å invitere venner på en høstgryte en fredagskveld i september eller pinnekjøtt i desember er alltid en innertier, og garantert stemning. Sommeren er også fantastisk fordi du er så nær Frognerparken og Bygdøy. Det er snakk om minutter så er man enten i parken eller ved havet. I tillegg har vi en hyggelig balkong hvor man kan kose seg sene sommerkvelder, og en hyggelig bakgård hvor man kan samle venner til grilling for eksempel. Har svært mange gode minner herfra.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Unik, særpreg og koselig.

Standard

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 1985. Frostet film på vinduer mot svalgang.

Dører:

2-fløyet brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med sikkerhetslås, dørpumpe og malte profilerte overflater. Malt dør med pressede profiler til soverommet. Malt trefyllingsdør til dusj/wc, og to-fløyet original trefyllingsdør mellom kjøkken og stue.

Balkongdør:

Malt dørramme, dørkarm og dørblad i tre med 2-lags isolerglass. Ikke merket med årstall.

Balkonger/terrasser:

Overbygget og åpen balkong på ca. 4,3m². med adkomst fra soverom. Balkongen vender mot stille gårdsrom. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med malt stålrekkverk. Tretremmer.

Gulv:

Parkettgulv i heltre i entré/gang og soverom. Originalt heltregulv på kjøkken og i stue.

Vegger:

Pussede og malte gipsplater i entré/gang og stue. Malt rupenel på kjøkken. Malt trepanel på soverom.

Himling:

Pussede og malte himlinger i entré/gang. Rabitzpussede og malte himlinger i stue og kjøkken med stukkaturer og rosetter. Malte trepaneler på soverom.

Bad:

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater. Malt glassfiberstrie. Flisbelagt gulv. Støpt betongdekke. Antatt plastsluk med underliggende membrandekke. Utlektede vegger antatt belagt med gips med malt glassfiberstrie, antatt malt med oljemaling. Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med blandebatteri og hånddusj. Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredninger med benkestammer og høyskap med høyglansede glatte fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med

1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og kjøkkenøy med spiseplass. Veggmontert avtrekksventilator med kullfilter.

Vannledninger:

Skjulte og åpne rørføringer i kobber. Stengeventiler er montert i benkeskap på kjøkken. Stengeventilene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra dusj/wc og kjøkken i plast. Avløpsrør er kontrollert i og under servantskap på dusjbad/wc og benkeskap på kjøkken.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdøren.

Varmtvannstank:

76 liters varmtvannsbereder fra 2003. Bereder er plassert i kar og montert med fast elpunkt.

Varme:

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info fra takstmann:

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong. Det ble av en tidligere eier montert nytt kjøkken i 2012. Ellers er leiligheten pent oppusset og vedlikeholdt. Våtrommet er av eldre dato og har på sikt behov for oppussing. Våtrommet fungerer tilfredsstillende i dag, men må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Rørføringer og det elektriske anlegget anbefales å gjennomgå av fagfolk. Boligen holder en normalt god standard med normal og vanlig bruksslitasje. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etablert i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Våtrom sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom vegger, membran og tettesjikt

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig vinduer
- Innvendig radon

- Innvendig overflater gulv
- Innvendig overflater vegger og himling
- Innvendig etasjeskillere
- Innvendig dører
- Kjøkken avtrekk
- Våtrom overflater vegger
- Våtrom overflater gulv
- Våtrom gulvkonstruksjoner og fall
- Våtrom sanitærutstyr og innredning
- Våtrom ventilasjon
- Tekniske installasjoner vannledninger
- Tekniske installasjoner avløpsrør
- Tekniske installasjoner ventilasjon
- Tekniske installasjoner varmtvannstank

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Vedlagt til salgsoppgave ligger skjema med historisk vedlikehold for sameiet helt tilbake til år 2000.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnecter leverandør av TV og bredbåndstjenester.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

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

beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82869764

Diverse

Nøkler til inngangsdør kan bestilles gjennom styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Data-Call AS på telefon 67 58 99 00.

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etablert i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Formuesverdi primær

Kr 969 384

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 683 660

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

48/982

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker i tillegg trappevask, renhold, felles strøm, kapitalkostnader (betjening av fellesgjeld med renter/avdrag, felles strøm, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, felles forsikring, felles vedlikehold og generell drift av sameiet.

Info gitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 955

Andel Fellesgjeld

Kr 33 785

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 8 705

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Organisasjonsnummer

980 650 995

Om sameiet

Boligsameiet Erling Skjalgssonsgate 30 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til tinglyst begjæring om reseksjonering mottatt fra Oslo Byskriverembete v/Plan- og bygningsetaten, datert 11. juni 2001. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212, bnr 285 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12130908762, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 15.04.2024: 679 202

Andel av saldo: 33 303

Første termin/første avdrag: 01.09.2015 (siste termin 01.06.2035)

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 81 627,-

Budsjett for 2024 er kr 39 042,-
Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 190 877,-

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir fakturert kr 750,- for de som ikke stiller på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 212, bruksnummer 285, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/285/9:

09.10.1930 - Dokumentnr: 902340 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1996 - Dokumentnr: 21763 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/818

11.05.2001 - Dokumentnr: 25891 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/818

11.05.2001 - Dokumentnr: 25891 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/982

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Erling Skjalgssons gate 25, bygget på andre siden av veien skal rives og nytt leilighetsbygg skal bygges. Rammetillatelse ble gitt 20.11.23

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ ombygging.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000,- (Prisantydning)

33 785,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

130 845,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 200 000,00))

145 285,- (Omkostninger totalt)

5 379 070,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 285

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Henrik Ernesto Øygarden
Jurist/ Eiendomsmegler/ Partner
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

25.04.2024



Henrik Ernesto Øygarden, jurist/eiendomsmegler og partner v/Aktiv Frogner presenterer denne klassiske leiligheten i Erling Skjalgssons gate 30B!



ERLING SKJALGSSONS GATE 30 - HØY 1. ETASJE

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Klassiske trekk her med originalt heltregulv, stukkatur og rosett



Leiligheten har store flotte vinduer som gir mye naturlig lys



Stuen har peis foran klassisk teglsteinsvegg og egen avluke for vedlagring



Flott peisovn med plate



Perfekt plass for lagring av ved innendørs som gir stilfull look i leiligheten



Rosett i tak er noe de fleste ønsker seg!



Nydelig stukkatur



Tofløyede originale trefyllingsdører mellom stue og kjøkken



Lyst og fint kjøkken fra 2012 med fronter i høyglans



Her er det plass til spisegruppe mellom kjøkken og stue



Rikelig med skap og benkeplass



Integrerte hvitevarer



Originalt heltregulv også på kjøkken



Soverommet har plass til dobbeltseng og forskjellige lagringsløsninger



Soverommet har utgang til balkong på ca 4,3 m²



Solrik vestvendt balkong vendt mot stille gårdsrom



Stille gårdsrom/bakhage til bygården



Felles område som kan nytes på varme sommerdager



Badet har toalett, servant og dusjkabinett



Badet er flislagt på gulv



Fasade/gatebilde

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Erling Skjalgssons gate 30 B, 0267 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 285, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 12018-24062

Referansenummer: TV6157

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

Alpha Taksering & Eiendom

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

Uavhengig Takstingeniør

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong. Det ble av én tidligere eier montert nytt kjøkken i 2012. Ellers er leiligheten pent oppusset og vedlikehold. Våtrommet er av eldre dato og har på sikt behov for oppussing. Våtrommet fungerer tilfredsstillende i dag, men må oppgraderes for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Rørføringer og det elektriske anlegget anbefales å gjennomgå av fagfolk.

Boligen holder en normalt god standard med normal og vanlig bruksslitasje. Det må likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens bygge-regler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetragtning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

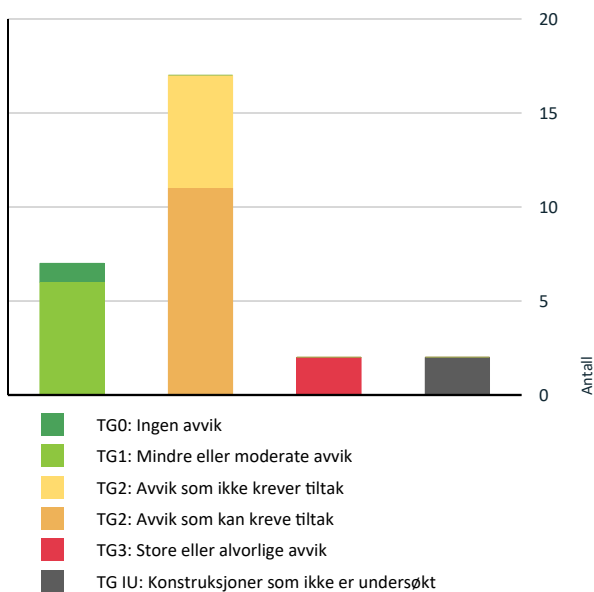
[Gå til side](#)

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

Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etablert i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

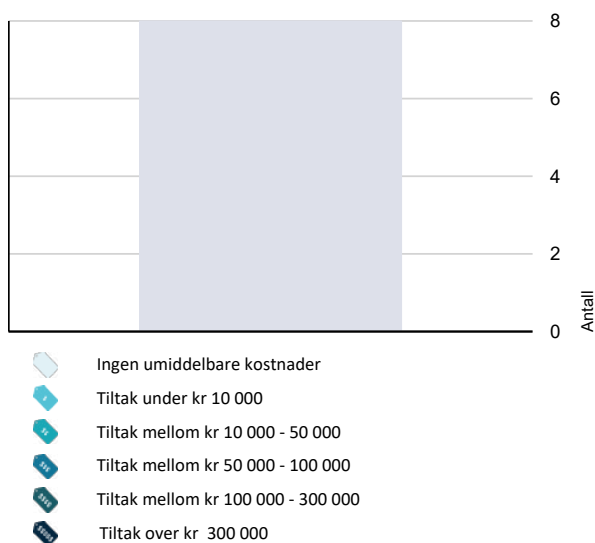
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energikonsomiserings og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggegrader. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet

Sammendrag av boligens tilstand

av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av tilstandsgrad TG2 eller TG3, da dette ikke utføres på tilstandsrapporter uten teknisk verdisetting eller verditakst.

Oppsummering av avvik

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Høy 1. etasje > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken med spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

Byggeår

1900

Anvendelse

Boligselskapet består av 18 seksjoner.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillende vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater.

Utvendige fasader mot gårdsrom er malt i 2015, og utvendige fasader mot gate er malt i 2010 iflg. eiers egenerklæring.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

! TG 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 1985.

Frostet film på vinduer mot svalgang.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Enkelte av de eldste termopanglassene er punktert. Det er ved befarings ikke opplyst/oppdaget at isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning på befaringsstidspunktet.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da vindusrammer og isolerglassenes normale brukstid som kan forventes er nådd. Eldre vindusrammer og isolerglass har dårligere isolasjonsevne enn nyere vinduer og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.



! TG 1 Dører

2-fløyet brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med sikkerhetslås, dørpumpe og malte profilerte overflater

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkongdør

Malt døramme, dørkarm og dørblad i tre med 2-lags isolerglass. Ikke merket med årstall.

Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.

Balkongdøren med isolerglass vurderes å være i funksjonell stand.
Balkongdøren ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



! TG 1 Balkonger/terrasser

Overbygget og åpen balkong på ca. 4,3m². med adkomst fra soverom. Balkongen vender mot stille gårdsrom. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med malt ståltrekkverk. Tretremmer.

Det bemerkes at det ikke er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter av balkong, skjevheter kan derfor forekomme.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i henværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

INNENDIG

! TG 2 Overflater gulv

Parkettgulv i heltre i entré/gang og soverom.
Originalt heltregulv på kjøkken og i stue.

Normal brukstid/levetid for parkettgulv er 20-25 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppleves noe svikt/knirk i parkettgulvet. Det er noe bruksmerker og slitasje på de originale tregulvene.

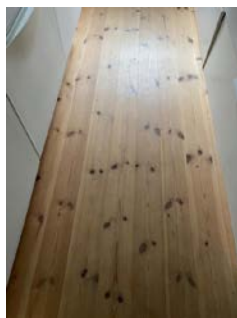
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men gulvene bør slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater vegger og himlinger

Pussede og malte gipsplater i entré/gang og stue. Malt rupanel på kjøkken. Malt trepanel på soverom.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte himlinger i entré/gang. Rabitzpussede og malte himlinger i stue og kjøkken med stukkaturer og rosetter. Malte trepaneler på soverom.

Normal tid før maling av pussede overflater er 10-15 år.

Det er normalt at himlinger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stuen med kjøkken er oppmålt til 2,94-3,00 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i himlinger.

TG er satt på bakgrunn av generell alder på paneler, rupanel og malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskillere

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i bjelkelag av tre, opprinnelig oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Selve etasjeskillerene er ikke kontrollert, da disse er skjulte. Gulvene i leiligheten har nivå-/høydeforskjeller på opptil 40mm. i stuen. Nivå-/høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser og vater. Det er ikke unormalt med skjevheter/setninger for eldre bygårder i området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler (etasjeskillere) i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Det kan oppleves noe trinnlyd i eldre bygårder. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav'.

Boligselskapet er ansvarlig for at boligen/eiendommen har forsvarlige radonverdier.

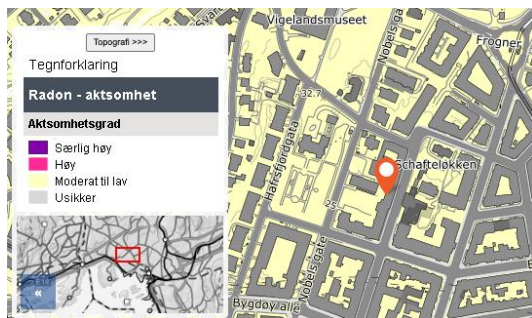
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG IU Pipe og ildsted

Pipestokker er oppført i teglsten. Synlig teglsten i stue. Nyere peisovn med glassdør og gnistfanger på gulv.

Innsetting og tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ildsted er ikke ytterligere vurdert. Tilstanden er ikke videre vurdert for pipestokkene/pipelepene, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



TG 2 Innvendige dører

Malt dør med pressede profiler til soverommet. Malt trefyllingsdør til dusj/wc, og to-fløyet original trefyllingsdør mellom kjøkken og stue.

Normal brukstid/levetid for dører er 30-50 år.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Nyere dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørkarmen, dørhammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To-fløyet trefyllingsdør har avflasset maling og visse skjevheter, og lar seg ikke lukke ordentlig. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

TG er satt på bakgrunn av dørenes normale brukstid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene og dets materialer har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dem under en viss oppsikt.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommets hovedkonstruksjoner og byggeår er ikke opplyst, og er av eldre dato. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG3, skal den bygningssakkyndige gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablonmessig vurdering av hvert enkelt punkt med TG3, men kostnaden ved renovering av separat toalett og dusjbad estimeres til oppunder kr. 300.000,-.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater himling

Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger

Tilstandsrapport

Malt glassfiberstrie.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av veggflater er 20-25 år.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Normal tid før utskifting av gulvoverflater er 20-25 år.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

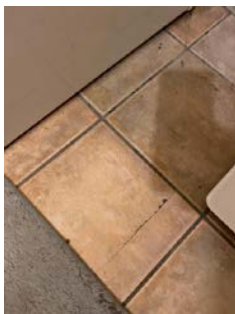
- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.



HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Gulvkonstruksjoner og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall fra terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilstrekkelig fall mot sluk for forbruksvann og lekkasjevann. Høydeforskjell mellom slukrist og punkt ved terskel er ikke mulig å kontrollere, da dusjkabinettet står plassert over sluket og dette ikke er mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket. Det anbefales å dusje i lukket kabinett.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Antatt plastsluk med underliggende membrandekke.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk, membran og tettesjikt er ikke vurdert, da sluket er plassert under dusjkabinettet og lar seg ikke flytte uten demontering. Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelse på utført arbeid ikke er fremvist. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. TG er satt på bakgrunn av generell alder, at dokumentasjon ikke er fremvist og at sluk ikke er besiktiget.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

På generelt grunnlag er våtrommets normale brukstid/levetid nådd. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Ved renovering av våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 3 Vegger, membran og tettesjikt

Utlekede vegger antatt belagt med gips med malt glassfiberstrie, antatt malt med oljemaling.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert forhøyede verdier enn hva som er å betrakte som normalt. Det som vanligvis utføres er at en fuktindikator dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vegger, membran og tettesjikt er vurdert.

TG er satt på bakgrunn av generell alder, og at dokumentasjon ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Våtrommet må på sikt renoveres for å tilfredsstille dagens krav som våtrom.

På generelt grunnlag er våtrommets normale brukstid/levetid nådd. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet.

Ved renovering av våtrom kan oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes ville kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen hvilket ikke er mulig uten inngrep.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med blandebatteri og hånddusj.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere servant og toalett. Eldre dusjkabinett.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via tak/veggventiler eller elektrisk avtrekksvifte.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring er det noe begrenset avslag i ventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres rensing av ventil og eventuelt luftekanal.

HØY 1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1U Hulltaking i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsoner vender mot bygningsmessige konstruksjoner og at det dusjes i eldre lukket dusjkabinett med åpne rørføringer på våtrom.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjen. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Innredninger

Kjøkkeninnredninger med benkestammer og høyskap med høyglansede glatte fronter med stålgrep. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og kjøkkenøy med spiseplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG er satt på bakgrunn av at det er manglende avtrekk med direkte utsug over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres direkte utsug fra ventilator om dette er mulig.

Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Skjulte og åpne rørføringer i kobber. Stengeventiler er montert i benkeskap på kjøkken. Stengeventilene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av generell alder da halvparten av normal brukstid/levetid for røranlegget er nådd.

Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag. Tilstanden bør likevel overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra dusj/wc og kjøkken i plast. Avløpsrør er kontrollert i og under servantskap på dusjbad/wc og benkeskap på kjøkken.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert. Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes på bakgrunn av generell alder da halvparten av normal brukstid/levetid for avløpsanlegget er nådd.

Dokumentasjon/arbeidsbeskrivelser er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse. Det er ikke behov for utbedrings tiltak utifra at anlegget fungerer i dag. Tilstanden bør likevel overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdøren.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk/termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2 til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstank

76 liters varmtvannsbereider fra 2003. Bereider er plassert i kar og montert med fast elpunkt.

Normal brukstid for varmtvannsbereidere er 20-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normal brukstid/levetid for bereideren snart er nådd. Det er ikke montert lekkasjevarsler under bereideren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved befaring ingen symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.



Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med eldre automatsikringer og sikringsskap med nyere automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever. 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.

Det er foretatt elkontroll i 2023 iflg. eier. Ved kontroll ble det avdekket feil/avvik som er rettet av V-EL Installasjon AS.

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



Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste løse røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og at plomberingen/sikringen er inntakt.

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

Tilstandsrapport



Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate. Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

TOMTEFORHOLD

Drenering

Dreneringsforholdet i området, ved boligkvartalet og rundt bygningsmassen antas å være godt. Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige/takstmannen.

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Normal brukstid/levetid før utskifting av drensssystem/drensledninger er 20-60 år.

Det kan på generelt grunnlag registreres noe fuktvandring og fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av natursten og mur-/betongkonstruksjoner. Grunnmuren forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til faste masser/fjell.

Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		6		6			6
Høy 1. etasje	45			45	4		45
SUM	45	6			4		51
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Høy 1. etasje	Entré/gang, dusj/wc, kjøkken med spise plass, soverom, stue		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Seksjonen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 4,2m². og er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Seksjonen disponerer én kjellerboder på ca. 6,0m². Bodene tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt bruksendringer av rom. Kjøkken er flyttet ut i tidligere stue/kammer, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. Våtrommet er etabler i deler av opprinnelig gang og nåværende soverom. Det er ikke innhentet dokumentasjon om bruksendring fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
45	0

Kommentar

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Leietager fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	285	0	9	493.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Erling Skjalgssons gate 30 B

Hjemmelshaver

Rudi Moen

Boligselskap

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Eierandel

48 / 982

Forretningsfører

OBf - Tlf. 2212 2340

Felles gjeld:

Kr. 33 785 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 2-roms leilighet med overbygget balkong mot stille gårdsrom. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet ved Frogner plass, tilbaketrukket i trafikkstille gate vis a vis Schafteløkken. Boligområdet består i hovedsak av eldre kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretning og kort gangavstand til Frogner, Bygdøy alle og Majorstuen med alle dets forretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Frognerparken med flotte tur og rekreasjonsmuligheter og gangavstand til strandpromenaden i Frognerkilen, Bestumkilen og videre ut til Bygdøy. Gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Skjermet bakgård med asfalterte overflater, sittegruppe og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader opplyses å være kr. 2.955,- iflg. OBF. Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. renhold, felles strøm, kapitalkostnader (betjening av fellesgjeld med renter/avdrag, felles strøm, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

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

Skattetakst og formuesverdi

År

Kommentar

2024

Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82869764			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	15.04.2024	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått	0	Nei

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. Straktiltak 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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/personvernerklæring/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/TV6157>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240056	

Selger 1 navn
Rudi Moen

Gateadresse	
Erling Skjalgssons gate 30B	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007240056

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

Beskrivelse

Sprekk i gulvflis på badet.

Initialer selger: RM

1

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

Beskrivelse

Har lagret klær i kjeller tidligere og fått mugg på disse, antar at det er fordi det er fukt i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For noen år siden var det vannlekkasje fra leiligheten over, og vannet kom ned i soverommet mitt. Dette ble da tatt på sameiets forsikring og skaden er nå utbedret.

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

Beskrivelse

Gulv i kjøkken og stue er skjeve fordi det er et gammelt bygg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sjeggkre har vært observert på badet i leiligheten. Har også sett avføring av mus i kjellerboder.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært observert på badet.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll i 2023 avdekket noen mangler ved el-anlegget i leiligheten, dette ble rettet opp av V-EL Installasjon AS. På samme tidspunkt var det også oppgradering av el-anlegg i kjeller, byttet ut skrusikringer med automatsikringer samt oppgradert jordingspunkt. Det ble også utbedret elektrisk feil i vaskekjeller.

Arbeid utført av

V-EL Installasjon AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble som nevnt over utført kontroll i 2023. Kontroll avdekket noen mangler med det elektriske i leiligheten, dette ble rettet opp av V-EL Installasjon AS.

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, tømmerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra min tid i bygget vet jeg fasaden i bakgården ble tatt i 2015, men usikker på om dette kun var faglært eller om noe også var på dugnad. Fasaden på forsiden ble tatt i 2010. Legger ved oversikt over historisk vedlikehold fra styret her.

Arbeid utført av

vet ikke firmanavn

Filer

[Historisk Vedlikehold.pdf](#)

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

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

Beskrivelse

Det skal bygges et nytt leilighetskompleks over gata, men det medfører ingen endring for bruken av eiendommen eller omgivelsene så vidt meg bekjent.

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

Beskrivelse

I bod i kjeller har det vært mus

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Dette er et gammelt bygg, og dermed kan det være ganske lytt fra andre leiligheter i bygget.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1007240056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rudi Moen	e85f1178dd8580538da223 08864cc25cb7bb01dd	15.04.2024 10:30:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240056

- 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>

Erling Skjalgssons gate 30B

Nabolaget Frogner - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Odins gate Linje 20	3 min 0.2 km
Frogner plass Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	17 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	18 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	24 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	21 min 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	23 min 1.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

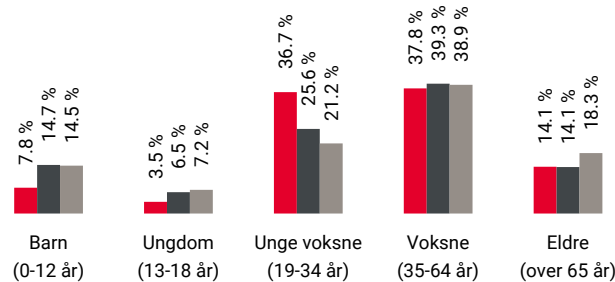


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Schafteløkken Menighets barnehage (1-5 år) 20 barn	1 min 0.1 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Fredrikke barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Frognerveien	4 min

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 Aktiv Frognerveien 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 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Frognerparken Tennisanlegg

11 min



Tennis

0.8 km



Frogner stadion

12 min



Fotball, friidrett

0.9 km



Barry's Colosseum

16 min

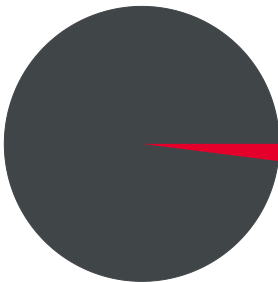


SATS Colosseum

16 min



Boligmasse



2% enebolig
98% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tårnhuset

16 min

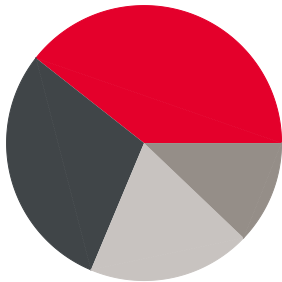


Apotek 1 Frogner

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
29% 6-12 år
12% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

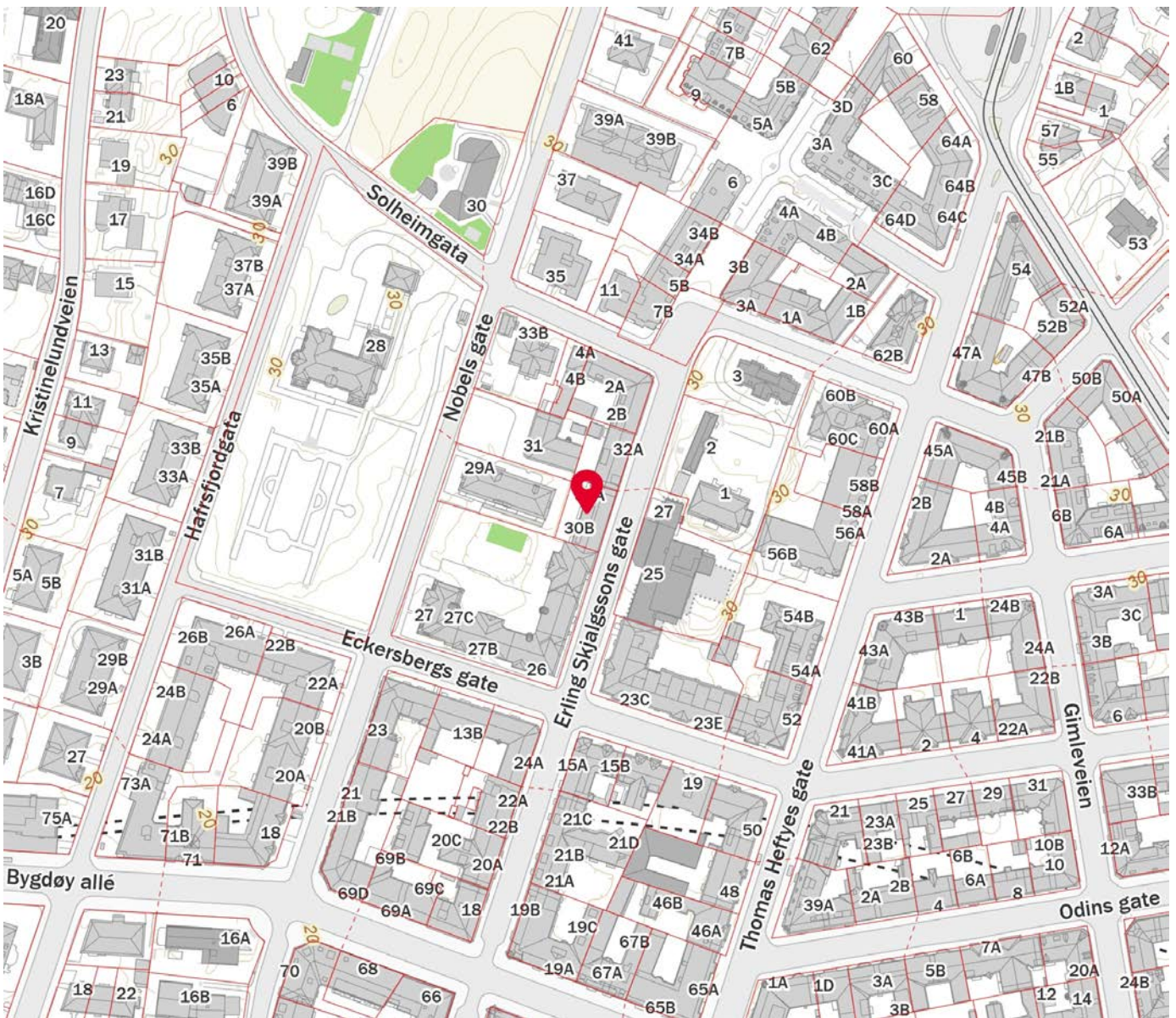
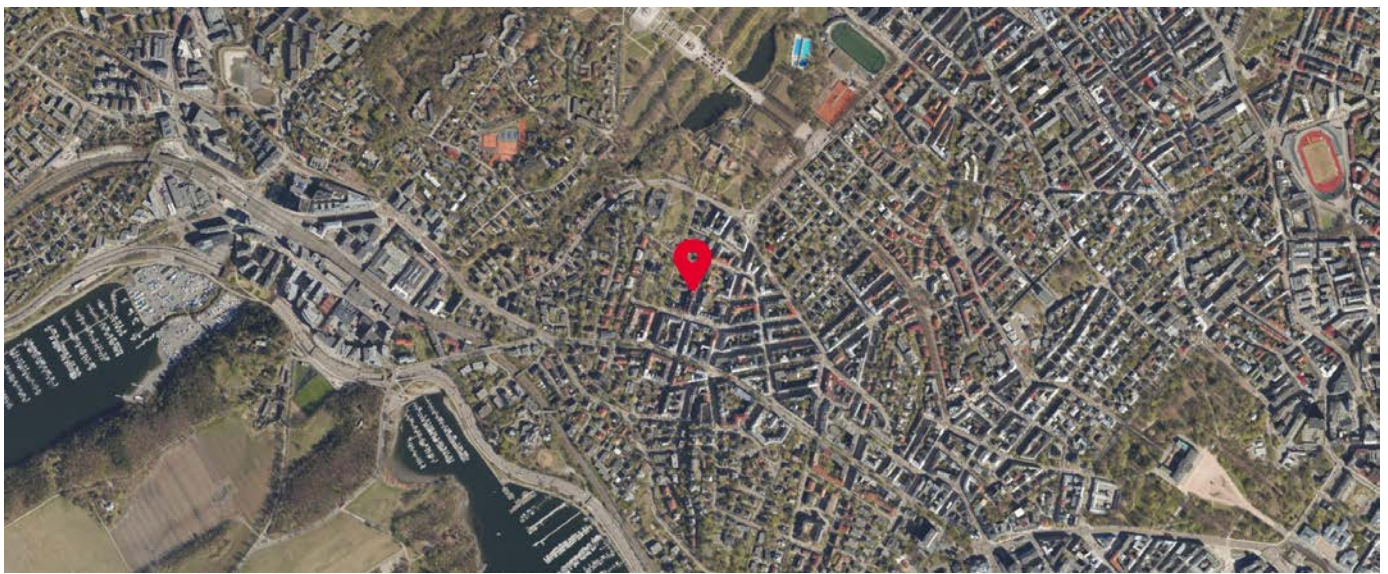
56%

Frogner
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 Aktiv Frognerveien 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 2024



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 Aktiv Frognerveien 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 2024



Skatteetaten

Dato
25.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Midtveien 53 H0402
0598 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 285 Fnr 0 Snr 9

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 969 384
Som sekundærbolig:	kr 3 683 660

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

örting
Skjalgsonszt. 30

J. nr. 64/1896

Väningshus

V.D.J.-No. 64.96
Bilag.

Tegniger



$\frac{487}{96} = 5 \frac{7}{96}$

Erling Skjalgssonst. 30

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaaringshus.

paa Matr.-No.

21^c Fregnergade

Indleveret

3^{de} Marts 1896

Attesteret

Bevillingen er givet til den i den tilhørende mappe angivne af-
kørsel der med et af de i den tilhørende mappe angivne af-
reguleringsskemaer eller paastaaende Tegniser o. s. v. er meget at bemærke.

Christiania den 4^{de} Marts 1896

Leu. Linthoe



Intet at bemærke.

2. u. s.

Theodor Gallus.

Overseendes den arde Sundheds-kommis-
sion og indstilles til Approbation.

Christiania 5 Marts 1896.

Leu. Linthoe



Sunder h. stads-kontrollen.
Når privateholdere kommer i kontakt med
at bemærke.

Ag. 7/3/96 J. Nentzen



Sunder h. Stads-kontrollen til Approbation
af de i 3^{de} B. 14 og 15 paastaaende Reglementer.

Christiania 9^{de} Marts 1896

G. Rasmussen

316. Tilbagevendt H. Skarhornsbogen, idet
de i Bygningstegene §§ 13, 14, 15 omhandlede Bestem-
melser vedtages.

Chr. Skarhornsbogen den 21^e Marts 1896

P. M. Skarhorn

$\frac{575}{76}$

Ammer

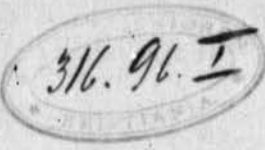
Approberes med Hensyn til Indføje-
lser og Skeddereguleringer Bestemmelser

Christiania 21^e Marts 1896

G. Bull

J.-No.

V.D.J.-No. 64.96
Bilag



Bygningsanmeldelse

til *vestre* Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. *21.0*

Troymørgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *290,40* □ Meter i *4* Etager } tilsammen:
□ Meter i . . . do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *204,60*

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *Yaaningshus*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

15,60 x ~~12,50~~ 15,70

Etageres Antal *4*

Etageres Høide (§ 44) *3 m*

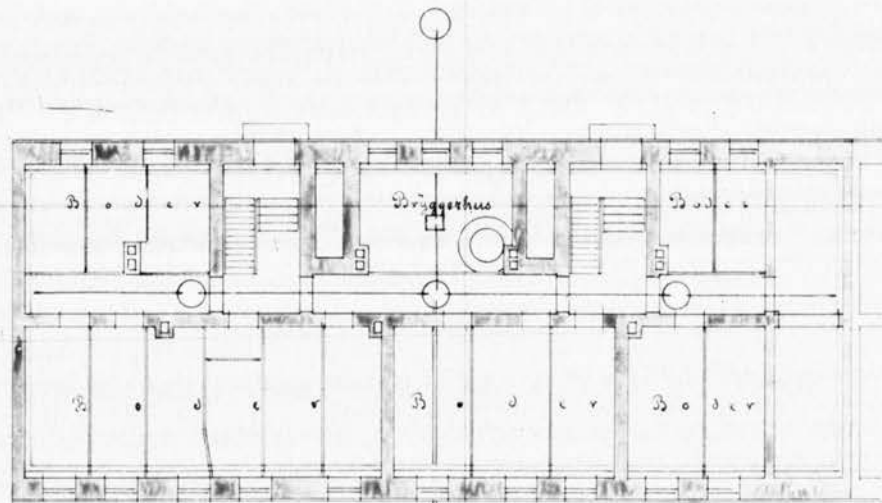
Fundamentering (§ 26) *Keller eller Støtte*

Grundbeskaffenhed *fast Leer*

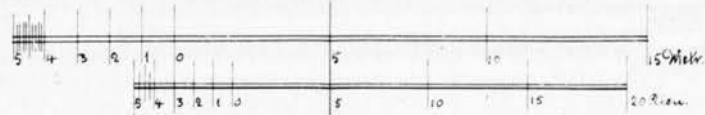
Isolation (§ 25) *Stenslagpapir*

Drainering *6 cm Drainrør under Grundmurene med
Afløb til Kloakken*

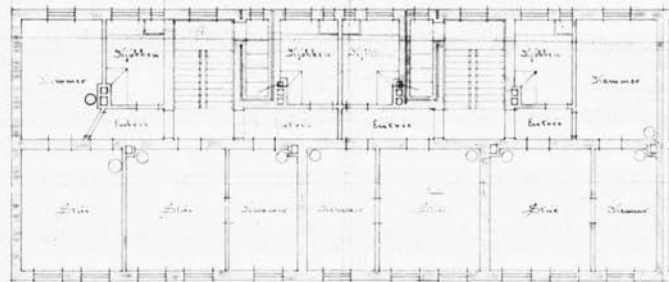
21. Frobergsgaden.



Kjelderplan.



21^e Frogneryen.

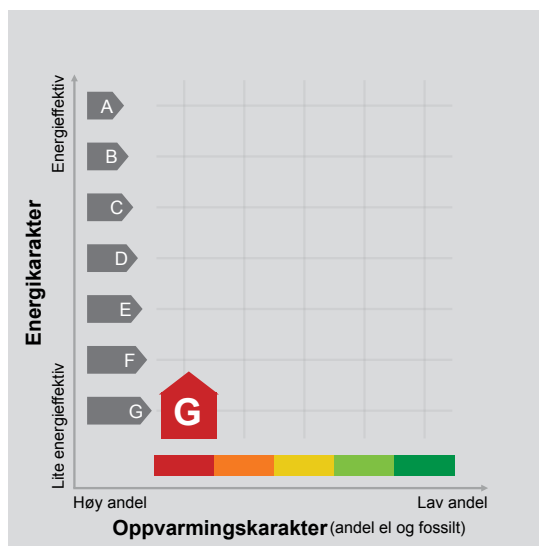


2^e, 3^e, et 4^e Etage Plan.



ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 30B
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	487da806-edb1-4d24-8837-1e41e6817c51
Dato	15.04.2024



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)

- Etterisolering av yttervegg

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs

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	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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 30B
Postnummer: 0267
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 15.04.2024 11:49:41
Energi merkenummer: 487da806-edb1-4d24-8837-1e41e6817c51

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 285
Seksjonsnummer: 9
Festenummer:
Bygningsnummer:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: 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 utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Redusér innnetemperaturen

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

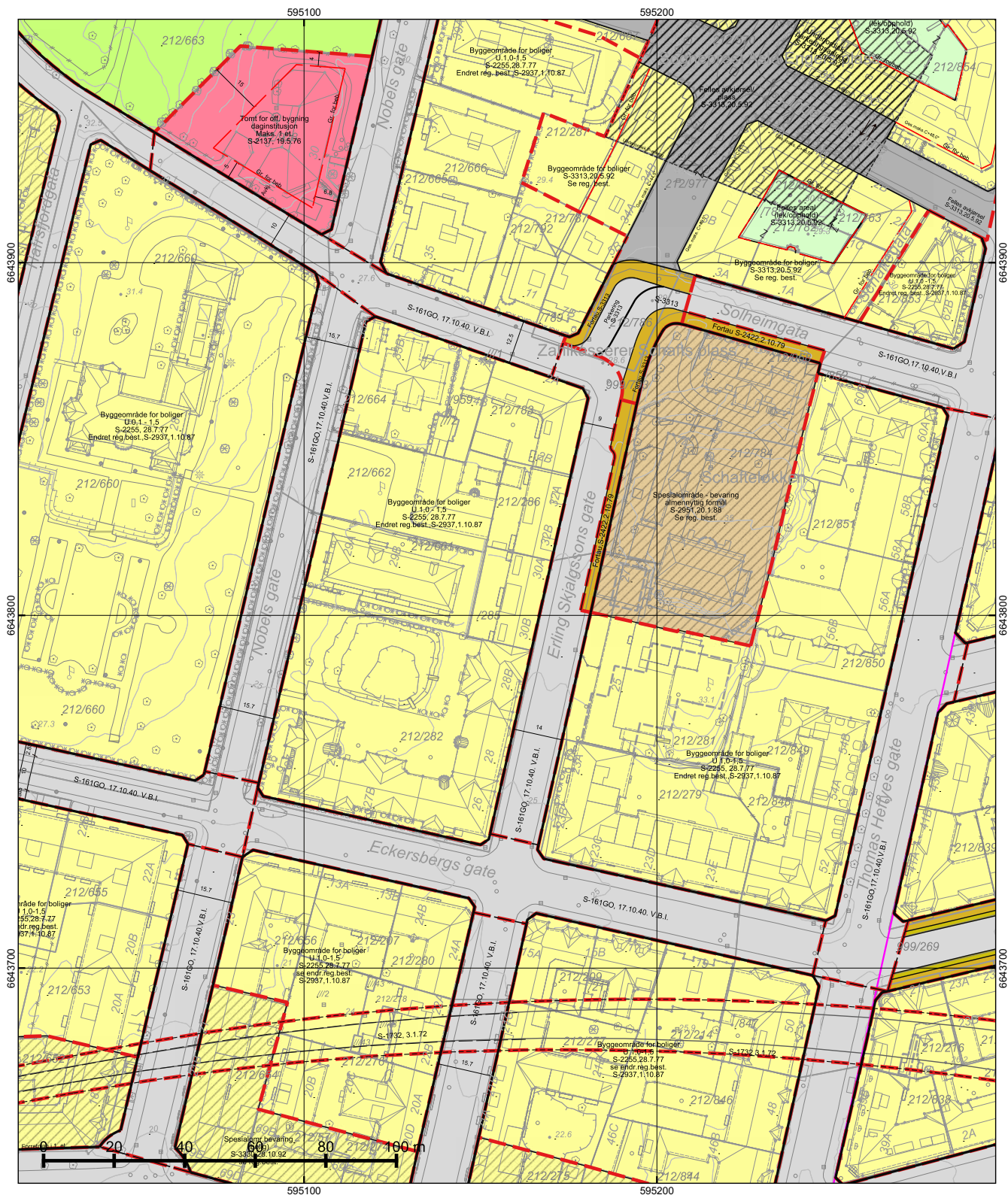
Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 15.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

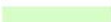
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

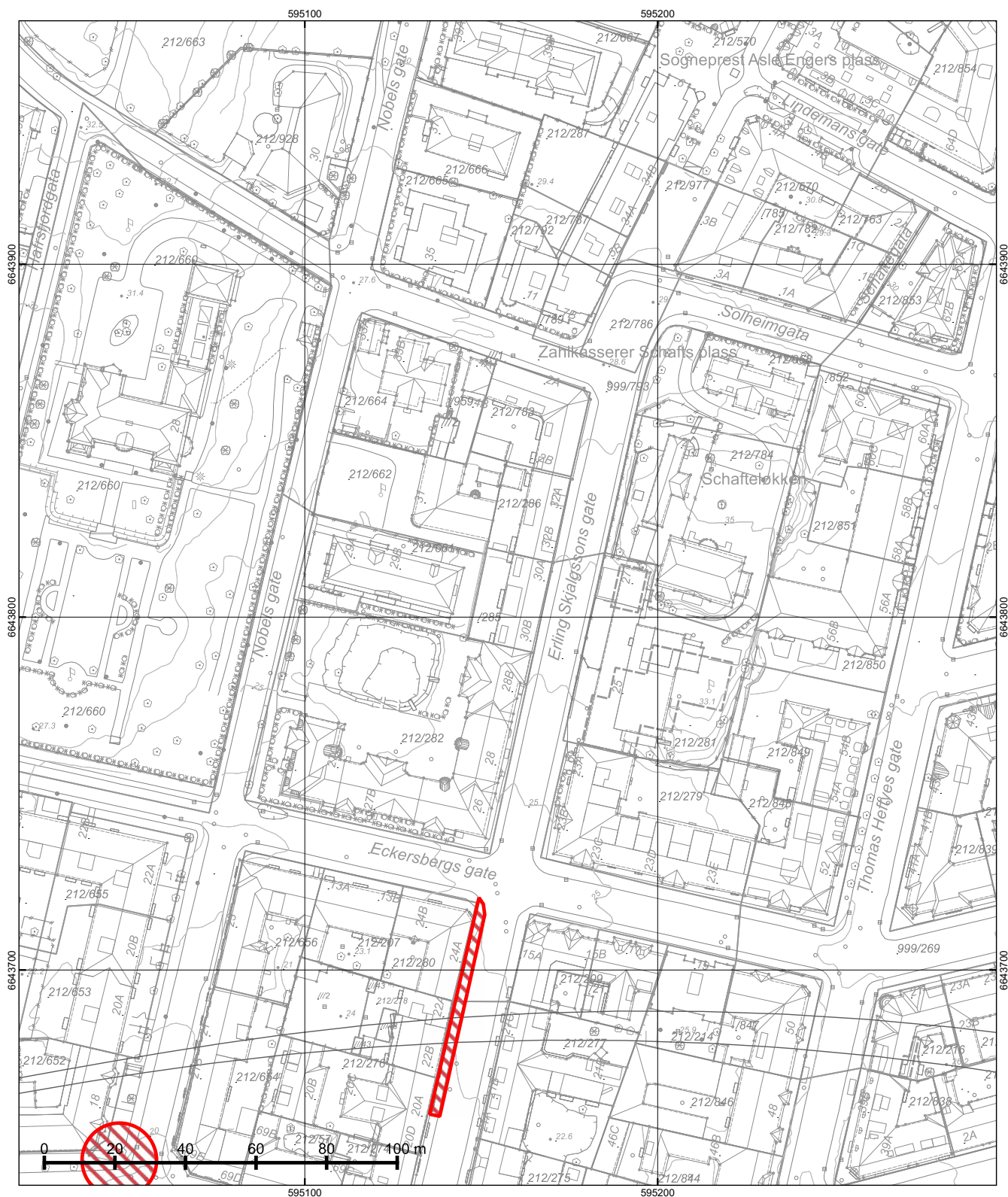
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 320206/ 86488734	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	
Adresse:	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/285		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 15.04.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 320206/ 86488734</td><td>Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse:</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 212/285</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 320206/ 86488734	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	Adresse:	Kommentar:	Gnr/Bnr: 212/285		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 320206/ 86488734	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV							
Adresse:	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 212/285								

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Historisk Vedlikehold

Sameiet Erling Skjalgssons gate 30

2023:

- Installert fibernett og byttet internettleverandør fra Telia til Global Connect (tidligere Homenet)
- Reforhandlet rente på lån
- Årlig kontroll brannvarslingsanlegg.
- Tilsyn feiing BRE
- Oppgradering av el-anlegg i kjeller, byttet ut skrusikringer med automatsikringer samt oppgradert jordingspunkt
- Utbedret elektrisk feil i vaskekjeller
- Levegg ved søppelskur
- Belysning bakgård mot sykkelstativ

2022:

- Utbedring av avløpsledning.
- Plutting med utemøbler og grill.
- Rydding av tørket ved fra trefelling i 2021.
- Oppussing av portrom og tre ytterdører.
- Årlig kontroll VVS.
- Årlig kontroll brannvarslingsanlegg.
- Utbedring av lyssensor i bakgård, portrom og oppganger.
- Utbedring av el feil i vaskekjeller.
- Kontroll av pipeløp og kartlegging ildsteder.
- Forhandling avtale Homenet.

2021:

- Prosjekt med urbant jordbruk med plantekasser og beplantning.

- Reforhandle avtale med Get/Telia.
- Vårdugnad med rydding av trær, riving av søppelskur, bygge platting for søppeldunker.
- Utbedring av fasade/vegg mot Sameiet Nobelsgate 27, murpuss Thorendahl reklamasjon.
- Utbedre vannskade mellom leilighet BH0101 Rudi Moen og vaskekjeller, forsikringssak.
- Reforhandle avtale Rene Trapper AS.
- Oppussing oppgang B, nye fliser, male trapper, vegger, tak og gelender med håndløper.
- Trefelling almetrær mot Sameiet Nobelsgate 29.
- Rammeavtale rørlegger + rørinspeksjon avløpsledning.
- Oppdatert vedtekter og ordensregler.
- Bytte glass inngangsdører.
- Utbedring callinganlegg layout + dørskilt.
- Tilstandsrapport elektrisk anlegg kjeller.
- Utbedring av avløpsledning TT-Teknikk.
- Utbedring av stamme bak tørketrommel i vaskekjeller TT-Teknikk.

2020:

- Oppussing av oppgang A.
- Maling av vegger trapp, himling.
- Innkjøp av fliser, belysning.
- Rep. av kabling tilknyttet utendørs ringe/callingapparat.
- Rep. av løs mur på gesims.
- Ventilasjon kjeller.
- Rep. av takrenne nedløp oppgang B.

2019:

- Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskekjelleren.

2018:

- Rehabilitering av taket i kjelleren.

2017:

- Utbedret lekkasjer gjennom tak.

2016:

- Installert en ny pipehatt (over oppgang B).
- Åpnet tett nedløpsrør fra takterrasse (B) som ga fuktskader i fasade over balkong 4. etg. Denne er utbedret.

2015:

- Oppussing/maling fasade mot bakgård.
- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal

2014:

- Fuktkontroll, rydding og rensing av ventilasjonssjakter.
- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal

2013:

- Rehabilitering av pipeløp.
- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal

2012

- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal
- Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal
- Kontroll av pipeløp i sameiet av Oslo Kommune ved Brann- og Redningsetaten

2011:

- Utbedret himling kjeller, tettet gjennomføringer, brannsikret avløpsrør samt satt inn tak med flammehemmende maling
- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal

2010:

- Oppussing fasade fremside (mot ES gate) samt portrom og gulv i portrom
- Installert stoppekraner i kjellertak (to stk per oppgang, leiligheter høyre og venstre)
- Kontroll/ettersyn av brannvarslingsanlegg, sentralt og fellesareal
- Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal

2009:

- Banking av løs puss fasade
- Tilstandsrapport OPAK med full gjennomgang av elektro/VVS/brann/byggteknikk

2008:

- Maling av trapper
- Nye postkasser

2006-2007:

- Vedlikehold enkelte av takrennene, beplantning, bytte vaskemaskin og staking rør vaskeri

2005:

- Brannvernrunde med Brannetaten

2004**2003****2002****2000-2001:**

- Oppussing av fasade
- Innsetting av nye inngangsdører i hver enkelt leilighet
- Legging av nytt tak
- Montering av terrasser



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Erling Skjalgssonsgate
30**

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 18.03.2024, kl 18:00

Sted: Hos Henrik Spiten, 3. etasje i
B oppgangen.

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til Epost ikke angitt for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30 mandag 18.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Mandag 18.03.2024, kl 18:00

Hos Henrik Spiten, 3. etasje i B oppgangen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 18.000,-

4. Orientering

Styret ønsker å orientere om følgende:

- 1. Vedlikeholdsplan utarbeidet av styret, med det formål å fungere som veiledning for sameiet og styrets arbeid i årene fremover.
- 2. HMS-plan og arbeid med internkontroll
- 3. Brannvern

- 4.1 Orientering fra styret om Vedlikeholdsplan**
- 4.2 Orientering fra styret om HMS-plan og arbeid med internkontroll**
- 4.3 Orientering fra styret om Brannvern**

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, Henrik Spiten har 2 år igjen av sin periode.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Cathrine Wiik

Styremedlem som har to år igjen av sin periode: Caroline Fische

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Katinka Rudi

I sameiets vedtekter er det oppgitt at styret skal ha to varamedlemmer. Det er derfor to varamedlemmer på valg i år.

Katinka Rudi stiller til gjenvalg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 23.02.2024

Styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Styreleder, Henrik Blekeli Spiten
Styremedlem, Cathrine Wiik
Styremedlem, Caroline Fische
Varamedlem, Cathinka Rudi

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Fra forrige årsmøte og frem til 30. oktober var de tillitsvalgte:

Styreleder, Haakon Rønning Kvam
Styremedlem, Geir Ove Stålen
Styremedlem, Cathrine Wiik
Varamedlem, Cathinka Rudi

Etter ekstraordinært årsmøte 30. oktober har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Henrik Blekeli Spiten
Styremedlem, Caroline Fische
Styremedlem, Cathrine Wiik
Varamedlem, Cathinka Rudi

Styret består av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost: henrik@spiten.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980650995. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30 har avtale med renholdstjenesten Rene Trapper AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har i løpet av 2023 fått installert fibernett og inngått avtale med Global Connect som leverer bredbånd og har servicetelefon 08150. For øvrig informasjon se www.globalconnect.no

Nøkler, skilt

Systemnøkler til inngangsdør må bestilles gjennom styret. Skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Skilt til postkasse bestilles hos posten.no. For spørsmål om callinganlegg, kontakt Data-Call AS på telefon 67 58 99 00.

Vaskeri

Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

I eierseksjonssameie er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

- Årlig kontroll brannvarslingsanlegg.
- Tilsyn feiing BRE
- Belysning i bakgård mot sykkelstativ

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869764.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

Installert fibernett og byttet internettleverandør fra Telia til Global Connect (tidligere Homenet)

Reforhandlet rente på lån

Oppgradering av el-anlegg i kjeller, byttet ut skrusikringer med automatsikringer samt oppgradert jordingspunkt

Utbedret elektrisk feil i vaskekjeller

Levegg ved søppelskur

2022:

Utbedring av avløpsledning

Platting med utemøbler og grill

Rydding av tørket ved fra trefelling i 2021

Oppussing av portrom og tre ytterdører

Årlig kontroll vvs

Årlig kontroll brannvarslingsanlegg

Utbedring av lyssensor i bakgård, portrom og oppganger

Utbedring av el feil i vaskekjeller

Kontroll av pipeløp og kartlegging ildsteder

Forhandling avtale Homenet

2021:

Prosjekt med urbant jordbruk med plantekasser og beplantning.

Reforhandle avtale med Get / Telia.

Vårdugnad med rydding av trær, riving av søppelskur, bygge platting for søppeldunker.

Utbedring av fasade / vegg mot Sameiet Nobelsgate 27, murpuss Thorendahl reklamasjon.

Utbedre vannskade mellom leilighet BH0101 Rudi Moen og vaskekjeller, forsikringssak.

Reforhandle avtale Rene Trapper AS.

Oppussing oppgang B, nye fliser, male trapper, vegger, tak og gelender med håndløper.

Trefelling almetrær mot Sameiet Nobelsgate 29.

Rammeavtale rørlegger + rørinspeksjon avløpsledning.

Oppdatert vedtekter og ordensregler.

Bytte glass inngangsdører.

Utbedring callinganlegg layout + dørskilt.

Tilstandsrapport elektrisk anlegg kjeller.

Utbedring av avløpsledning TT-Teknikk.

Utbedring av stamme bak tørketrommel i vaskekjeller TT-Teknikk.

2020 Oppussing av oppgang A

Maling av vegger trapp, himling

Innkjøp av fliser, belysning 57.000

Rep av kabling tilknyttet utendørs

ringe/callingapparat

2020 Rep. av løs mur på gesims 20.000

Ventilasjon kjeller

Rep av takrenne nedløp oppgang B

2019 Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskekjelleren 28,525

2018 Rehabilitering av taket i kjelleren

2017 Utbedret lekkasjer gjennom tak 73,875

2016 Installert én ny pipehatt (over oppgang B)

Åpnet tett nedløpsrør fra takterrasse (B) som ga fuktskader i fasade over balkong 4.etg.
Denne er utbedret.

2015 Oppussing/maling fasade mot bakgård 641,338

2014 Fuktkontroll, rydding og rensing av ventilasjonssjakter 121.538

2013 Rehabilitering av pipeløp 435.156

Styrets arbeid i 2022
person

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 9 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Fornuftig drift og økonomi, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering og vedlikehold av elektrisk anlegg.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 39.042,- og endringer i disponible midler på kr 0.

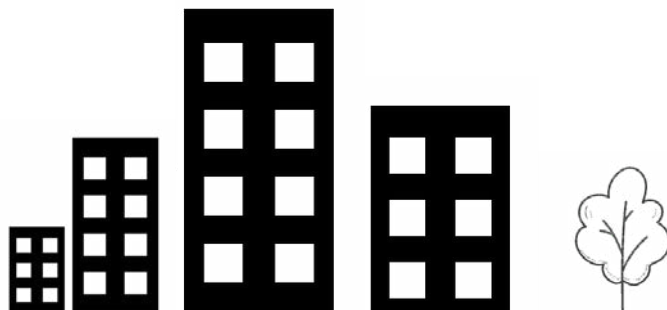
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

23.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	750 404	724 972	623 917	728 372
Sum		750 404	724 972	623 917	728 372
Sum					
Sum		750 404	724 972	623 917	728 372
Forretningsførsel og revisjon	3	69 384	63 373	68 860	70 600
Lønn og honorarer	4	20 538	20 538	20 538	20 538
Vedlikehold	5	48 626	107 626	80 000	80 000
Eksterne tjenester	6	46 139	43 678	46 350	47 500
Kabel-tv og bredbånd		155 990	111 437	123 740	85 000
Forsikring		99 258	91 700	100 900	105 200
Kommunale avgifter		169 754	144 849	165 700	199 400
Brensel og strøm		18 126	22 302	22 000	20 000
Andre driftsutgifter		6 341	23 011	15 000	10 000
Sum		634 156	628 514	643 088	638 238
Driftsresultat		116 248	96 458	-19 171	90 134
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	4 934	1 789	0	0
Rentekostnad	8	48 314	35 530	37 125	51 092
Andre finansposter	9	8 759	8 224	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-34 620	-25 517	-37 125	-51 092
Arsresultat	10	81 627	70 941	-56 296	39 042
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-38 539	-41 735	-42 356	-39 042
Endring i disponible midler	10	43 088	29 206	-98 652	0

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 185
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	11	66 822	55 929
Andre fordringer		0	350
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		158 275	117 872
Innestående på særvilkår		4 397	11 637
Sum omløpsmidler		229 494	189 038
SUM EIENDELER		229 494	189 038

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-579 790	-650 731
Årets resultat	10	81 627	70 941
Sum egenkapital	12	-498 163	-579 790
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	689 040	727 580
Sum langsiktig gjeld		689 040	727 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		-212	-147
Leverandørgjeld		33 506	26 198
Skyldig off. myndigheter		0	9 918
Påløpne renter		4 038	3 703
Annen kortsiktig gjeld		1 285	1 576
Sum kortsiktig gjeld		38 617	41 248
Sum gjeld		727 657	768 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 494	189 038

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Sted: _____, dato: _____

Henrik Blekeli Spiten
Styreleder

Caroline Fische
Styremedlem

Cathrine Wiik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	556 416	515 796	539 436	633 238
3607 Renter og avdrag	79 488	73 680	79 481	90 134
3630 Dugnadsbidrag	7 500	0	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	129 996	0	0
3690 Andre inntekter	107 000	0	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	5 500	5 000	5 000
Sum	750 404	724 972	623 917	728 372

Konto 3690 er bruddgebyr på kr. 106 000,00 fra GlobalConnect og maling til utbedring av installasjon fra Fibber.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	3 875	6 500	6 000
Forretningsførerhonorar	56 364	52 728	56 360	58 600
Annen regnskapsførsel	6 770	6 770	6 000	6 000
Sum	69 384	63 373	68 860	70 600

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 538	2 538
Sum	20 538	20 538	20 538	20 538

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det avsatte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 791	9 373	70 000	70 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 729	3 859	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 106	84 386	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	10 009	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	48 626	107 626	80 000	80 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	38 472	36 330	38 850	40 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 667	7 348	7 500	7 500
Sum	46 139	43 678	46 350	47 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt driftskonto	4 934	1 662	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	127	0	0
Sum	4 934	1 789	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8145 Lån 1213.09.08762	48 314	35 530	37 125	51 092
Sum	48 314	35 530	37 125	51 092

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	8 759	8 224	0	0
Sum	8 759	8 224	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	147 790	118 584
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	81 627	70 941
Avdrag langsiktig lån	-38 539	-41 735
B. Årets endring i disponible midler	43 088	29 206

2023

2022

Note 10 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12

190 877

147 790

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	26 300	24 816
1749 Forskuddsbetalte kostnader	40 522	31 113
Sum	66 822	55 929

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130908762
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 018 540
Lånesaldo 01.01:	727 580
Avdrag i perioden:	38 539
Lånesaldo 31.12:	689 040
Saldo 5 år frem i tid:	454 115

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130908762	2	58 736	117 472
	1	48 802	48 802
	3	44 672	134 016
	3	34 751	104 253
	3	34 322	102 966
	1	34 000	34 000
	3	33 786	101 358
	1	26 492	26 492
	1	19 682	19 682

Resultat og balanse med noter for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Styreleder	Henrik Blekeli Spiten (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Caroline Fische (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Cathrine Wiik (sign.)	26.02.2024

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 81 627**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Den bokførte egenkapitalen er negativ, viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 28.februar 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 6b79b2da-c7e4-490d-ba1f-72b0909395ce

Side 2 av 2

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

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

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



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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2024-02-28 13:21:48 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - 69821fe3-41f3-4bdc-b49d-ca7dc2c82cf2

Document ID: 6b79b2da-c7e4-490d-ba1f-72b0909395ce

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30 mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Hos Henrik Spiten.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Henrik Spiten ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Henrik Spiten, Caroline Fische, Cathrine Wiik, Ruben Lundgren, Christine Middelthon, Cathinka Rudi, Thomas Svendsen.

Vedtak:

Til stede var 7 seksjons eiere og 1 representert med fullmakt. Til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Cathrine Wiik ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Henrik Spiten og Caroline Fische valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med 24 000 NOK. 18 000 NOK til styreleder og 3000 NOK til hvert styremedlem.

Vedtak:

Styret honoreres med totalt 24 000 NOK, 18 000 NOK til styreleder og 3000 NOK til hvert styremedlem.

Det ble enstemmig vedtatt.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Vedlikeholdsplan

Det er informert om styrets nærmeste vedlikeholdsplan som består av følgende:

- 1) Sjekk av tak
- 2) Skifte stoppekraner på hver side av bygget.
- 3) Sjekk av feil på tak over inngangs parti.

Det ble også fremmet forslag om å forsøke å involvere seksjons eierne til høyere grad når man skal i gang med prosjekter.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om HMS-plan og arbeid med internkontroll

HMS sjekkliste er opprettet av Henrik Spiten (lovpålagt).

Videreføring av HMS plan er å gjennomgå bruk av stoppekran og lignende på kommende høstdugnad.

Sjekkliste er opprettet og viktig å ha ved inspeksjon.

Vedtak:

Til orientering.

4.3 Orientering fra styret om Brannvern

Gammel bygård og godkjent brannteknisk i år 2022.

Rømningsvei ned trapp eller vindu, da det er seriekoblet brannvarsling system. Brannsentral er godkjent , men bør byttes av løpet av de neste årene.

Plan er å gjennomgå brannsystem på høst dugnad ref. HMS plan over.

Møteleder informerte om mulighet for innkjøp av brann tau og vil informere om dette via mail i etterkant av årsmøte.

Vedtak:

Til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg, Henrik Spiten har 2 år igjen av sin periode.

Vedtak:

Henrik Spiten har 2 år igjen av sin periode og er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Cathrine Wiik

Styremedlem som har to år igjen av sin periode: Caroline Fische

Vedtak:

Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Cathrine Wiik

Styremedlem som har to år igjen av sin periode: Caroline Fische

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Cathinka Rudi

I sameiets vedtekter er det oppgitt at styret skal ha to varamedlemmer. Det er derfor to varamedlemmer på valg i år.

Cathinka Rudi stiller til gjenvalg for et år.

Christine Middelthon ble valgt som varamedlem for et år.

Vedtak:

Cathinka Rudi stiller til gjenvalg for 1 år og Christine Middelthon ble valgt som varamedlem for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl: 20:00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Henrik Blekeli Spiten

Styremedlem, Cathrine Wiik

Styremedlem, Caroline Fische

Varamedlem, Cathinka Rudi

Varamedlem, Christine Middelthon

Protokoll for Sameiet Erling Skjalgssonsgate 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Blekeli Spiten (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Cathrine Wiik (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Henrik Blekeli Spiten (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Caroline Fische (sign.)	19.03.2024

Info & ordensregler – ES 30

Styret ønsker alle nye beboere velkomne! Vi vil i den anledning informere om følgende:

Navneskilt - postkasse

Navneskilt til postkasse kan bestilles hos:

Låsgruppen Oslo AS. Tlf: 22 95 58 00.

Kontaktperson: Marit Solheim. **Oppgi ordrenr. 019932 ved bestilling.**

Ordensregler – balkong

Styret minner om at risting av tepper, børsting av balkonggulv o.l. ikke kan skje. Husk at det bor noen under deg!

Vaskekjeller

Vi har både vaskemaskin og tørketrommel i eget vaskerom i kjelleren. Den enkelte må skrive seg opp på liste for reservasjon av "vasketime". Listen ligger i vaskerommet. Pris kr 10,- pr. vask (myntpåkaster er montert på veggen).

Trappevask

Trappene i oppgangene vaskes torsdag hver 14. dag. Da vaskes også vaskekjelleren. Vi ber om forståelse for at vaskehjelpen må komme til både i trapper og vaskerom. Sørg derfor for at det er ryddig utenfor inngangsdør, samt fjerne tørket tøy i vaskerom.

Lyspærer

Til slutt vil vi oppfordre dere alle til å skifte lyspærer i oppgang og kjeller når dere ser at disse er gått. Gården blir ikke hyggeligere enn vi gjør det til selv!

Styret

Siri Moreira
Styreformann
(oppg. A, 1. etg.)

Henning Belgum Ruud
Styremedlem
(oppg. B, 3. etg.)

Halvor Bøe
Styremedlem
(oppg. A, 5. etg.)

Ansvarsområder:

Regnskap
Kontakt mot OBF
Uteareal/dugnad
Brannvarslingsanlegg

Calling
Elektrisk anlegg
Kloakk/vann
Renovasjon

Vaskerom
Trappevask
Dørlåser
Fasade/tak/nedløp

VEDTEKTER SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 30

Vedtatt i sameiermøte 28. april 1998
i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997

(med endringer av 28. april 2014)

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Erling Skjalgssonsgate 30 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til tinglyst begjæring om reseksjonering mottatt fra Oslo Byskriverembete v/Plan- og bygningsetaten, datert 11. juni 2001.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212, bnr 285 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet for en periode på to år. Styrets leder velges særskilt og kan maksimum sitte to perioder av gangen.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 08.06.2023

Deres referanse: Saksnr. 202300146 – Byggesak (Forhåndskonferanse)
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 44
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

B-1_DISPENSASJONSSØKNAD

REGULERINGSPLAN S-2951 OM SPESIALOMRÅDE BEVARING

INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver Frogner Utvikling AS søkes det om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 19 leiligheter og ett townhouse med tilhørende felles- og utearealer, samt riving av eksisterende bygning, Frognerhjemmet, i Erling Skjalgssons gate 25 i Oslo. Eiendommen ligger sentralt plassert på Frogner, med kulturminnet Schafteløkken som nærmeste nabo i nord. Prosjektet søker gjennom sin hovedorganisering å hensynta, så vel som å eksponere, Schafteløkken. Samtidig skal det tilpasse seg den klassiske kvartalsstrukturen på Frogner, som i seg selv må sies å være et verdifullt kulturmiljø i indre by. Eiendommen er i kommuneplanen fra 2015 avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Det omsøkte tiltaket er justert etter dialog med plan- og bygningsetaten og baserer seg på tilbakemeldinger og diskusjoner i forbindelse med sak 202201305. Tiltaket omsøkes på nytt med nytt saksnummer etter anbefaling fra plan- og bygningsetaten.

I kommuneplanen fra 2015 er Eiendommen, som har et samlet areal på 2062 m², avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Gjennom vedtaket av kommuneplanens arealdel ble de to reguleringsplanene som Eiendommen var omfattet av, helt eller delvis opphevet. Reguleringsplan S-2255 fra 1977, som regulerte hoveddelen av Eiendommen ble opphevet i sin helhet. Reguleringsplan S-2951, som omfatter ca. 388 m² av den nordlige delen av Eiendommen, ble derimot bare delvis opphevet. Bevaringsformålet med bestemmelser er derfor fortsatt gjeldende. Tiltak i denne delen av eiendommen må således vurderes opp mot bevaringshensynet i den ikke-oppehevede reguleringsplanen for Schafteløkken S-2951.

Det omsøkte tiltaket innebærer at dagens bebyggelse på eiendommen, Frognerhjemmet, erstattes med nye volumer med gode visuelle og arkitektoniske kvaliteter. Tiltaket består av et hovedvolum med leiligheter og fellesarealer og ett frittliggende townhouse. Hovedvolumet ligger på eiendommens sydlige del som en forlengelse- og avslutning av kvartalsstrukturen i Erling Skjalgssons gate 23. Noen fellesarealer i forlengelse av foajeen legges inn i terreng mot nabogrensen i nord. Townhouseet legges i stor grad inn mot terreng mot nord-vest og underordner seg både hovedhuset og kollen som Schafteløkken står på. Det er fellesarealene og

townhouse som delvis ligger inn i bevaringsreguleringen nord på eiendommen. For nærmere beskrivelse av tiltaket og kvaliteter, se vedlegg F-1.

Et sentralt hensyn som har gjort seg gjeldende gjennom utviklingen og bearbeidelsen av det nye hovedgrepet for eiendommen er forholdet til Schafteløkken. Grepet, der bygningskroppen trapper seg innover i kvartalet for å eksponere Schafteløkken mot Erling Skjalgssons gate, er utformet med henblikk på å styrke kulturminnevernet i området og å bedre den kulturhistoriske lesbarheten for Schafteløkken. Samtidig vil grepet bidra til å tilbakeføre opplevelsen av Schafteløkken som frittliggende og godt synlig der det ligger på en kolle over det øvrige landskapet/byrommet.

Eksisterende bygg, Frognerhjemmet, ligger også delvis inn i bevaringsreguleringen i nord. Bygget ble tegnet av arkitekt Knut Knutsen og representerer i og for seg et stykke senmodernistisk arkitektur og en institusjon fra slutten av 1950-tallet. Det fremgår imidlertid av den kulturminnefaglige rapporten at bygningen ikke tilfører særlige visuelle positive elementer til sitt nærmiljø og vurderes spesielt til å påvirke opplevelsen av Schafteløkkens hovedbygning negativt. Den eksisterende strukturen er også vurdert teknisk til å i liten grad kunne tilfredsstille gjeldende krav i TEK 17, spesielt i forhold til etasjehøyder. Det er også avklart at Byantikvaren ikke motsetter seg rivning.

Videreføringen av bevaringsformålet etter S-2951 innebærer at det behov for dispensasjon etter pbl. § 19-2 for å kunne gjennomføre hovedgrepet i det omsøkte tiltaket, både hva gjelder deler av rivningen av Frognerhjemmet og deler av oppføringen av det nye tiltaket under terreng. Slik dispensasjon søkes med dette på vegne av tiltakshaver.

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må de to kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. For det første må tiltaket ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og for det andre må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene. Det gjøres gjeldende at vilkårene er oppfylt og at kommunen dermed har anledning til å innvilge dispensasjonen.

Vilkårene for dispensasjon fra Spesialområde Bevaring i Reguleringsplan S-2951 er oppfylt.

HENSYNET BAK BESTEMMELSEN BLIR IKKE VESENTLIG TILSIDESATT

Det første vilkåret som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis, er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det er altså ikke enhver tilsidesettelse som utelukker dispensasjon, men en eventuell tilsidesettelse kan ikke vurderes som vesentlig.

Hensynet bak bevaringsformålet i S-2951 er å sikre at det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Schafteløkken, med tilliggende utearealer, skal bevares og sikres en god tilpasning til omgivelsene.

Det omsøkte tiltaket går ut på å rive Frognerhjemmet og oppføre et nytt bygningsvolum på eiendommen. Av hensyn til hovedgrepet vil noe fellesareal, samt townhouse, etableres inn i terrenget og Schafteløkkens hage reetableres på taket. Arealene som tilføres under terreng vil underordne seg kollen og Schafteløkkens utearealer. Det presiseres at de tilførte arealene under terreng mot nord etableres i, eller i umiddelbar nærhet til, byggegroppen som vil etterlates ved rivning av Frognerhjemmet. Kollen med ovenpåliggende utearealer vil derfor uansett måtte tilbakeføres over terreng. Integreringen av arealer under terreng med tilbakeføring av kollen, i kombinasjon med tilbaketrekningen til hovedvolumet lenger syd på tomten, vil bidra til å framheve

hovedhuset på Schafteløkken som en bevaringsverdig bygning samtidig som den kulturhistoriske lesbarheten av Schafteløkken som område styrkes vesentlig. De omsøkte volumene er videre godt tilpasset omgivelsene ved at de også møter eksisterende kvartalsstruktur mot syd og øst, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. For nærmere beskrivelse av tiltaket og kvaliteter, se vedlegg F-1.

Vi kan ikke se at det er forhold som taler for at hensynet bak bevaringsbestemmelsen kan sies å tilsidesettes gjennom innvilgelse av dispensasjonen og rammetillatelse og under enhver omstendighet foreligger ingen vesentlig tilsidesettelse. Det første vilkåret etter pbl. § 19-2 for å kunne innvilge dispensasjon er således oppfylt.

FORDELENE VED Å GI DISPENSASJON ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Det andre vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon er at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Det bemerkes at Byantikvaren, som er kommunens faglige rådgiver i alle spørsmål som gjelder bevaring av arkitektoniske og kulturhistoriske verdifulle bygninger, ikke motsetter seg riving og faktisk anbefaler det nye tiltaket som omsøkes.

Det kan i prinsippet vurderes som en ulempe i seg selv at det gjøres tiltak innenfor bevaringsområdet. Etter vår vurdering kan dette imidlertid bare konstateres i dispensasjonssammenheng dersom tiltakene, rivning og nybygg, faktisk forringer bevaringshensynet. I denne saken er det vanskelig å se for seg at tiltaket reelt vil kunne vurderes til å påvirke bevaringshensynet negativt ettersom tiltaket i stor grad gjøres der det er en bebyggelse i dag som ikke tar spesielt godt hensyn til Schafteløkken med tilhørende arealer. Det kan også bemerkes at bebyggelsen som ligger innenfor bevaringsreguleringen i hovedsak er skjult under terrenget for å styrke den kulturhistoriske lesbarheten av Schafteløkken, noe som er en tydelig forbedring fra dagens situasjon.

Vi vil bemerke at ved vurderingen av interesser som skal gjøres når det gjelder fordeler og ulemper, kan man vanskelig se bort fra de sterke kulturminnehensyn som gjør seg gjeldende for Schafteløkken. Uten disse, kunne man kanskje sett for seg alternative plasseringer eller utforminger av det nye tiltaket, også uten bebyggelse i bevaringssonen. Slike alternativer ville imidlertid ikke tillatt hovedvolumets tilbaketrekning fra både gaten og Schafteløkken, og dermed svekket kulturminneinteressene vesentlig sammenlignet med omsøkt løsning. Sterke kulturminnehensyn taler således for at dispensasjonssøknaden innvilges, slik at hovedgrepet kan gjennomføres.

Det kan vurderes som en ulempe at ny bebyggelse går inn i terrenget noe nærmere Schafteløkken enn dagens bebyggelse. Denne ulempen må imidlertid vurderes opp mot øvrige fordeler ved å innvilge dispensasjonen, men særlig mot det forhold at den ferdige situasjonen etter gjennomføring av tiltaket vil utgjøre en reparasjon. Kollen som Schafteløkken ligger på vil ved ny bebyggelse integreres i terrenget og tildekkes med vegetasjon og terrengform som dermed reparer kollen. Det omsøkte tiltaket med dispensasjonen sikrer kvalitativt bedre utearealer både for de deler av prosjektet som ligger innenfor og de som ligger utenfor bevaringsreguleringen. Uteoppholdsarealene på townhousene vil være tilgjengelige for beboerne i sameiet, men også for Schafteløkken. Det legges videre til rette for en forbindelse videre nordover og inn på Schafteløkkens eiendom. Den ferdige situasjonen vil i seg selv representere en klar fordel i forhold til dagens situasjon.

Det må vurderes som en klar fordel ved dispensasjonen at det nye bygget vil få bedre visuelle kvaliteter som også hensyntar andre bygg i kvartalet og området for øvrig. Tiden har i realiteten gått fra eksisterende volum og det fremstår disharmonisk mot det øvrige kulturmiljøet i området. Det omsøkte hovedgrepet har derimot

volumer med gode visuelle kvaliteter som åpner for et adskillig bedre samspill med Schafteløkken og naboene. Byantikvaren har stilt seg positiv til det omsøkte tiltaket ut fra hvordan Schafteløkken ivaretas. Rammesøknaden illustrerer ny situasjon som muliggjøres dersom dispensasjon innvilges, se vedlegg F-1.

Det bemerkes at det også er grunn til å vektlegge som en fordel at tiltaket vil bidra med flere boliger i et attraktivt område i sentrale Oslo, noe som er et overordnet politisk og samfunnsmessig mål. Boligene vil ha gode arkitektoniske planløsninger og kvaliteter, som mer enn tilfredsstiller dagens tekniske krav.

En dispensasjon vil innebære at det oppnås fordeler som må vurderes som klart større enn ulempene. På bakgrunn av det overstående mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Villkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er følgelig oppfylt og vi mener dispensasjon bør gis. Det anmodes derfor om at Plan- og bygningsetaten fatter vedtak i overensstemmelse med dette og at rammetillatelse gis.

Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS,
tlf. 91 84 88 93 / vidar@element.no

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



Vidar Knutsen / Partner

Oslo, 08.06.2023

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 08.06.2023

Deres referanse: Saksnr. 202300146 – Byggesak (Forhåndskonferanse)
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 44
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

B-2_DISPENSASJONSSØKNAD

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §29-4 ANNET LEDD OM AVSTAND

INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver Frogner Utvikling AS søkes det om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 19 leiligheter og ett townhouse med tilhørende felles- og utearealer, samt riving av eksisterende bygning, Frognerhjemmet, i Erling Skjalgssons gate 25 i Oslo. Eiendommen ligger sentralt plassert på Frogner, med kulturminnet Schafteløkken som nærmeste nabo i nord. Prosjektet søker gjennom sin hovedorganisering å hensynta, så vel som å eksponere, Schafteløkken. Samtidig skal det tilpasse seg den klassiske kvartalsstrukturen på Frogner, som i seg selv må sies å være et verdifullt kulturmiljø i indre by. Eiendommen er i kommuneplanen fra 2015 avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Det omsøkte tiltaket er justert etter dialog med plan- og bygningsetaten og baserer seg på tilbakemeldinger og diskusjoner i forbindelse med sak 202201305. Tiltaket omsøkes på nytt med nytt saksnummer etter anbefaling fra plan- og bygningsetaten.

Det omsøkte tiltaket innebærer at dagens bebyggelse på eiendommen, Frognerhjemmet, erstattes med nye volumer med gode visuelle og arkitektoniske kvaliteter. Et sentralt hensyn som har gjort seg gjeldende gjennom utviklingen og bearbeidelsen av det nye hovedgrepet for eiendommen er forholdet til Schafteløkken. Grepet, der bygningskroppen trapper seg innover i kvartalet for å eksponere Schafteløkken mot Erling Skjalgssons gate, er utformet med henblikk på å bedre den kulturhistoriske lesbarheten for Schafteløkken. Grepet vil samtidig gi bedre rommelighet og mer lys i nærområdet. For nærmere beskrivelse av tiltaket og kvalitetene dette representerer, se redegjørelse og vedlegg F-1.

Volumet som skal oppføres vil delvis bli liggende nærmere nabogrensen enn hva som følger av hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd. Mot sydsiden vil det omsøkte tiltaket følge eksisterende avstandssituasjon der nåværende bygning står i gavl mot nabobygget. Omsøkt tiltak følger tomtegrensen under terreng mot syd der nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg plasseres. To balkonger, i etasje 4 og 5 på hovedvolumets østfasade ligger med en avstand kortere enn sin halve høyde mot nabogrensen i syd, og er derfor avhengig av dispensasjon. Øvrig ny bebyggelse mot øst og vest plasseres i henhold til

avstandskravene. Mot Schafteløkkens hovedhus i nord vil ny bebyggelse stedvis ligge nærmere nabogrensen enn 4m, men også her under terreng. På vestsiden av Schafteløkkens hovedhus vil eksisterende bebyggelse erstattes av et townhouse som ligger med avstanden 2,5m fra nabogrensen mot hovedhuset og 2,2m fra nabogrensen mot nord på eiendommen, omtrent som eksisterende bebyggelse.

Tiltaket er således avhengig av dispensasjon etter PBL. § 19-2 fra PBL. § 29-4 andre ledd for å kunne godkjennes. Slik dispensasjon omsøkes med dette på vegne av tiltakshaver.

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må de to kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. For det første må tiltaket ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og for det andre må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene. Det gjøres gjeldende at vilkårene er oppfylt og at kommunen dermed har anledning til å innvilge dispensasjonen.

Vilkårene for dispensasjon fra Plan- og bygningslovens §29-4 annet ledd om avstand er oppfylt.

HENSYNET BAK BESTEMMELSEN BLIR IKKE VESENTLIG TILSIDESATT

Det første vilkåret som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis, er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det er altså ikke enhver tilsidesettelse som utelukker dispensasjon, men tilsidesettelsen kan ikke vurderes som vesentlig.

Avstandsbestemmelsen i PBL. § 29-4 annet ledd er gitt for å sikre ivaretagelse av brannsikkerhet, og for å sikre opplevelse av lys og luft mellom bebyggelsen i området. Bestemmelsen skal også sikre en god tilpasning til omgivelsene.

Brannsikkerheten er ivaretatt da dispensasjonsforholdet enten ligger under terreng eller mot branngravl. Det omsøkte tiltaket forringer ikke lys og luftighet med samme argumentasjon. De to balkongene på byggets østside ligger på nordsiden av Erling Skjalgssons gate 23, og vil derfor i svært liten grad ha negativ skyggevirking på nabobebyggelsen. Tvert imot vil det omsøkte tiltaket sett under ett bedre rommeligheten og solforholdene i forhold til dagens situasjon. Det omsøkte volumet er videre godt tilpasset omgivelsene, jf. også plan- og bygningsloven § 29-2.

Hensynet bak plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse er følgelig ikke tilsidesatt, og under enhver omstendighet foreligger ingen vesentlig tilsidesettelse. Det første vilkåret etter PBL. § 19-2 for å innvilge dispensasjon er således oppfylt.

FORDELENE VED Å GI DISPENSASJON ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Det andre vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon, er at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i rundskriv H-8/15 angitt relevante momenter ved vurdering av om dispensasjon fra avstandskravet i PBL. § 29-4 annet ledd kan gis. I rundskrivet er visuelle kvaliteter, god funksjonalitet i byggverk og utvidelse av uteoppholdsareal vist til som momenter. Departementets henvisning til at visuelle kvaliteter utgjør et relevant moment må forstås i lys av PBL. § 29-2. Videre fremgår det av rundskrivet at det bør vurderes om det finnes alternative plasseringsmuligheter, og i dette en vurdering av om det samme kan oppnås uten dispensasjon.

En mulig ulempe ved å innvilge dispensasjon kan være presedensvirkning. Etter vår vurdering bør denne ulempen tillegges liten vekt, da prosjektet sett under ett har en unik egenart, og overføringsrisikoen derfor er svært lav. I tillegg bemerkes det at gjeldende dispensasjonsforhold fra PBL. §29-4 annet ledd allerede lener seg på kommunens praksis fra normal utvikling i indre by, både når det gjelder bygging mot gavl i nabogrense, etablering av kjeller nær nabogrense og etablering av balkonger på fasade mot bakgård nær nabogrense.

Mot syd plasseres bygget tilsvarende dagens situasjon i gavl mot nabo både over og under terreng. Med det omsøkte tiltaket vil også innkjøringen til bygget endres fra dagens situasjon der innkjøring er via Schafteløkken og tett på verneverdig bebyggelse, til ny situasjon der bygget har direkte innkjøring fra gata langs gavl til Erling Skjalgssons gate 23. Ny innkjøring går inn langs gavlen fordi dette er tomtens laveste punkt og det gunstigste hjørnet å plassere en rampe til kjelleren. Av hensyn til trygg inn- og utkjøring etableres rampen i et rett løp og følger dermed tomtegrensen ned under terreng til riktig kote før den svinger inn. Terrenget i bakgården skal senkes og bearbejdes, og således er rampen og kjelleren plassert i et område der det uansett skal utføres arbeider på eiendommen. Det bemerkes at kommunen har konsistent praksis på å innvilge dispensasjon i indre by for avstandskrav når bygget plasseres i gavl, og det gjøres gjeldende at det ikke er grunnlag for å fravike denne praksisen i dette tilfellet.

Bebyggelsen med fellesarealer og townhouse som ligger nærmere nabogrense enn 4m mot nord ligger under terreng. Den vil derfor være overdekket av vegetasjon og visuelt framstå som en del av landskapet foran hovedhuset på Schafteløkken, og i stor grad underordne seg dette. Denne bebyggelsen etableres på et sted der riving av eksisterende bygning vil etterlate seg et sår i terrenget, og bebyggelsen vil derfor brukes for å reetablere kollen og få tilpasset terrengovergangen. En alternativ disponering av arealet som etableres under terreng ville ført til høyere grad av gjenbygging over terreng på eiendommen, og dermed forringet hovedintensjonen som er å åpne opp og gi avstand og luft til Schafteløkken. Det argumenteres derfor for at en alternativ disponering av arealene som ligger innenfor dispensasjonsforholdet ikke ville vært tiltakets eller naboenes fordel, snarere tvert imot. Sterke kulturminnehensyn taler således for at rammesøknaden innvilges og at dispensasjon bør gis. Det anses videre som tungtveiende at Byantikvaren har stilt seg positiv til det omsøkte tiltaket ut fra hvordan Schafteløkken ivaretas. Det informeres også om at Frogner Søk har gitt samtykke til etablering av bygningsmasse innenfor 4-metersgrensen mot Schafteløkken.

Som nevnt innledningsvis ligger det omsøkte tiltaket i umiddelbar nærhet til det viktige kulturminnet Schafteløkken. Dispensasjon fra avstandskravet vil, som det også kommer fram av redegjørelsen for kulturminneinteressene i den faglige redegjørelsen, innebære at kulturminneverdiene blir styrket i bybildet sammenlignet med om bygget oppføres uten dispensasjon. Dette taler temmelig klart for at dispensasjon bør gis.

Det bemerkes at rommelighetsnormen i Oslo kommunes utearealnorm, hvor formålet er å sikre nok luft, dagslys og sol inn i boligprosjektene i stor grad er oppfylt i prosjektet. Dette underbygger at hensynene bak PBL. §29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det omsøkte tiltaket sikrer også kvalitativt mer og bedre utearealer ved at arealer legges inn under terreng og det etableres anvendelige grøntarealer ovenpå. Uteoppholdsarealene mot Erling Skjalgssons gate blir visuelt sett en del av det offentlige rommet, og blir bedre tilpasset naboer ved at terrenget senkes. Det gjøres gjeldende at naboeiendommene i Thomas Heftyes gate vil få en bedre situasjon når det gjelder solforhold og utsyn enn hva som er tilfellet med eksisterende volum.

Endelig bemerkes at det også er grunn til å vektlegge at tiltaket vil bidra med flere boliger i et attraktivt område i sentrale Oslo, noe som er et overordnet politisk og samfunnsmessig mål. Boligene vil ha gode arkitektoniske planløsninger og kvaliteter, som mer enn tilfredsstiller dagens tekniske krav.

I tråd med retningslinjene i rundskrivet vil følgelig en dispensasjon innebære at det oppnås kvalifiserte fordeler som må vurderes som klart større enn ulempene. På bakgrunn av det overstående mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåårene for å innvilge dispensasjon etter PBL. § 19-2 er følgelig oppfylt og vi mener dispensasjon bør gis. Det anmodes derfor om at Plan- og bygningsetaten fatter vedtak i overensstemmelse med dette og at rammetillatelse gis.

Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS,
tlf. 91 84 88 93 / vidar@element.no

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



Vidar Knutsen / Partner

Oslo, 08.06.2023

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 08.06.2023

Deres referanse: Saksnr. 202300146 – Byggesak (Forhåndskonferanse)
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 44
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

B-3_DISPENSASJONSSØKNAD

KOMMUNEPLANEN §11.1 nr. 2 OM HØYDER

INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver Frogner Utvikling AS søkes det om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 19 leiligheter og ett townhouse med tilhørende felles- og utearealer, samt riving av eksisterende bygning, Frognerhjemmet, i Erling Skjalgssons gate 25 i Oslo. Eiendommen ligger sentralt plassert på Frogner, med kulturminnet Schafteløkken som nærmeste nabo i nord. Prosjektet søker gjennom sin hovedorganisering å hensynta, så vel som å eksponere, Schafteløkken. Samtidig skal det tilpasse seg den klassiske kvartalsstrukturen på Frogner, som i seg selv må sies å være et verdifullt kulturmiljø i indre by. Eiendommen er i kommuneplanen fra 2015 avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Det omsøkte tiltaket er justert etter dialog med plan- og bygningsetaten og baserer seg på tilbakemeldinger og diskusjoner i forbindelse med sak 202201305. Tiltaket omsøkes på nytt med nytt saksnummer etter anbefaling fra plan- og bygningsetaten.

Hovedhuset på Schafteløkken er det dominerende bygget i situasjonen, og ligger på en kolle markant over den stigende gaten og den omkringliggende kvartalsstrukturen. Det er en rik historie knyttet til landskapet og hagene rundt Schafteløkken, og hensynet til dette kulturminnet har vært førende for det omsøkte prosjektets disponering av volum. Det omsøkte prosjektet trekker seg trinnvis tilbake innover i kvartalet og eksponerer kulturmiljøet på Schafteløkken slik at det blir en aktiv del av gatens byrom.

Eiendommen befinner seg i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Det følger av langvarig praksis at kommuneplanens høydebestemmelse § 11.1 nr. 2 skal tolkes antitetisk i områdene avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, med den følge at det skal sees hen til områdets dominerende høyde ved fastsetting av hvilke høyder som er tillatt i konsolideringsområdene. Eventuelle overskridelser er et dispensasjonsavhengig forhold etter plan- og bygningssloven § 19-2.

Tiltaket ligger som en videreføring av kvartalsstrukturen i Erling Skjalgssons gate 23, og vil fra vest oppleves med en tydelig fasade langs gaten. I dialog med PBE er det besluttet at det omsøkte tiltakets gesims i 5. etasje

mot gaten kan ha en kotehøyde ikke overstigende den hos naboen i Erling Skjalgssons gate 23, justert for gatestigning. Gatestigningen er definert som 1,0m, og gesimsen i Erling Skjalgssons gate 23 er på kote +41,8. Dette gir en fasadegesims på maksimum kote +42,8 for det omsøkte tiltaket. Det bemerkes at omsøkt tiltak er prosjektert innenfor denne høyden.

Det omsøkte tiltakets 6. og 7. etasje ligger tilbaketrukket over fasadegesimsen. Tilbaketrekingen defineres mot gaten av et skråplan som tilsvarer takvinkelen til Erling Skjalgssons gate 23, justert for gatestigning 1,0m. Det omsøkte tiltakets øvre gesims ligger på kote +49,0. Justert for gatestigningen matcher tiltaket kvartalets øvrige bebyggelses høyeste punkter. Disse er øvre gesims på arker i Erling Skjalgssons gate 23 på kote +47,9, gesimser/møner i Thomas Heftyes gate 52 på kote + 48,1 og gesimser/møner i Thomas Heftyes gate 54 på kote +48,8. Det omsøkte tiltakets tilbaketreking mot øvrige fasader utledes blant annet av PBL §29-4 annet ledd om avstand til nabogrense og hvor mye tilbaketreking som er vurdert som riktig for å gi en akseptabel høydevirkning og samtidig ivareta det arkitektoniske.

Det har vært noe uenighet om tiltakets høyder krever dispensasjon eller ikke. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at det er behov for dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelse § 11.1 nr. 2. Slik dispensasjon omsøkes med dette på vegne av tiltakshaver.

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon må de to kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt. For det første må tiltaket ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og for det andre må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene. Det gjøres gjeldende at vilkårene er oppfylt og at kommunen dermed har anledning til å innvilge dispensasjonen.

Vilkårene for dispensasjon fra Kommuneplanens §11.1 nr. 2 om høyder er oppfylt.

HENSYNENE BAK BESTEMMELSEN BLIR IKKE VESENTLIG TILSIDESATT

Det første vilkåret som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis, er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det er altså ikke enhver tilsidesettelse som utelukker dispensasjon, men tilsidesettelsen kan ikke vurderes som vesentlig.

Et sentralt hensyn bak bestemmelsen er å opprettholde den opplevde dominerende høyde – det man faktisk ser når man beveger seg i byrommet. Det omsøkte prosjektet vil oppleves oppover eller nedover Erling Skjalgssons gate i vest eller i Thomas Heftyes gate og Magnus Bergs gate i øst. Etter vår vurdering vil man ikke oppleve noen endring i dominerende høyde enten man beveger seg oppover eller nedover gaten, og vi vil begrunne dette nedenfor.

Det omsøkte tiltakets gesims, definert over 5. etasje før de inntrukne etasjene, følger fasadegesimsen gitt av Erling Skjalgssons gate 23 justert for gatestigning på 1,0m. Øverste gesims på den inntrukne 7. etasjen i omsøkt tiltak er tilsvarende mønet og øverste gesims på arkene i Erling Skjalgssons gate 23 justert for gatestigning. Øverste gesims er relativt sett lavere enn øvrige møner og øvre gesimser i kvartalet ved justering for gatestigning/terrengstigning. Det omsøkte tiltakets tilbaketrukne 7. etasje er i tillegg trukket lenger tilbake enn mønet i Erling Skjalgssons gate 23. Både den øverste og nest øverste inntrukne etasjen ligger innenfor vinkelen gitt av taket på Erlings Skjalgssons gate 23, justert for gatestigning. Den opplevde dominerende høyden i gaterommet vil således ikke endres i denne retningen. Vi mener det tvert imot heller kan diskuteres om opplevd dominerende høyde vil bli lavere når man beveger seg oppover gaten, ettersom

Schafteløkken blir vesentlig mer synlig der den ligger på kollen, med en betydelig høyere gesims og møne enn det omsøkte prosjektet og høydene i området for øvrig.

Fra øst vil man kun se tiltaket i passasjen mellom Thomas Heftyes gate 54 og 56, og det omsøkte tiltaket vil følgelig bare oppleves sammen med høydene i Thomas Heftyes gate 54 og 56. Tiltaket trapper av nedover mot øst fra øverste etasje og ned til tredje etasje for å oppfylle krav i PBL. § 29-4. Tiltaket er her lavere enn begge nevnte naboer, og det vil derfor oppleves som lavere enn områdes dominerende høyde sett fra øst.

Basert på ovennevnte kan vi ikke se at hensynet blir tilsidesatt. Under enhver omstendighet foreligger ingen vesentlig tilsidesettelse.

Et annet hensyn bak bestemmelsen er å ivareta områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og miljø. Plan- og bygningsetaten beskriver dette hensynet slik i referat fra forhåndskonferansen:

«Tiltakets innvirkning på tiliggende utearealer, hvor synlige de nye høydene blir i bymiljøet og tiltakets påvirkning på eventuelle bevaringsverdier vil være viktige vurderingskriterier i spørsmålet om dispensasjon kan gis. I denne saken er det spesielt viktig å trekke frem tiltakets plassering tett på Schafteløkken som et relevant hensyn.»

Det omsøkte tiltaket er nabo til Schafteløkken. Det har vært helt sentralt i prosjekteringen at tiltaket hensyntar og underordner seg Schafteløkkens bevaringsverdier. Det omsøkte prosjektet viker derfor inn fra Erling Skjalgssons gate. Tiltaket bidrar til at Schafteløkken blir mer synlig i bybildet, samtidig som det innordner og tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Vi bemerker i denne sammenheng at Byantikvaren har stilt seg positive til det omsøkte tiltaket med tanke på hvordan Schafteløkken ivaretas, noe som bør veie tungt i vurderingen. For øvrig bemerkes det at høydene blir svært lite synlig i bymiljøet og fremstår som tilpasset øvrig bebyggelse.

Ettersom omsøkt tiltak forholder seg til gatens dominerende gesims og har en maksimal høyde som ikke fraviker vesentlig fra omkringliggende bebyggelse bemerkes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt. I alle tilfeller ikke slik at det er tale om en vesentlig tilsidesettelse. Det første vilkåret etter PBL. §19-2 for å innvilge dispensasjon er således oppfylt.

FORDELENE VED Å GI DISPENSASJON ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon er at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulemper. Vi mener at det er tilfellet.

Å gi dispensasjon fra gjeldende høydebestemmelser for eiendommen vil være en ulempe i seg selv da det kan gi presedensvirkninger. Ettersom høydebestemmelsene følger av kommuneplanen, som er ment å favne bredt og overordnet, er bestemmelsen ikke alltid like treffende for et konkret område, og det er derfor vesentlig at det faktisk er snakk om et åpenbart dispensasjonsforhold. Det omsøkte tiltakets unike egenart og spørsmålet om hvorvidt det faktisk er et åpenbart dispensasjonsforhold gir derfor svært lav overføringsrisiko for eventuell presedensvirkning, og denne ulempen bør derfor tilegnes begrenset vekt.

En fordel med realisering av prosjektet er at det omsøkte tiltaket gjennom sin utforming bidrar til å underbygge og styrke Schafteløkkens verneverdier gjennom eksponering og avstand. Schafteløkken vil fremheves og fremstå tydeligere i byrommet, og tiltaket vil sørge for at opplevelsen av kollen tilbakeføres med

reetablering av grøntarealer og oppholdssoner.

En ytterligere fordel med tiltaket er at den opplevde høyden i gaterommet langs Erling Skjalgssons gate oppleves som tydelig definert og med et godt tilpasset bygningsvolum som erstatning for eksisterende situasjon. Sett under ett vil det omsøkte tiltaket videreføre linjene i bybildet, samt fullføre kvartalet, både når det gjelder byrommets opplevde høyde og fjernvirkningen. Samtidig som det omsøkte tiltaket reparerer et avvik i kvartalsstrukturen på Frogner vil det føre med seg en bedring av rommelighet og solforhold både i Erling Skjalgssons gate og i kvartalets bakgård.

I denne vurderingen må det dessuten sees hen til eksisterende situasjon med Frognerhjemmet. Eksisterende bygg er et høyt bygg med flatt tak uten avtrapping, hvor øverste del av bygget er både høyere og vesentlig nærmere Schafteløkken enn omsøkt tiltak. Eksisterende bygg kaster mer skygge på tilliggende utearealer og nabobebyggelse enn omsøkt tiltak. I tillegg er Frognerhjemmet mer synlig i bymiljøet og har vesentlig mer negativ påvirkning på bevaringsverdiene til Schafteløkken. En stor fordel ved å gi dispensasjon er følgelig at et prosjekt med gode kvaliteter, og som i større grad styrker verdiene til Schafteløkken, realiseres.

Endelig bemerkes at det også er grunn til å vektlegge at tiltaket vil bidra med flere boliger i et attraktivt område i sentrale Oslo, noe som er et overordnet politisk og samfunnsmessig mål. Boligene vil ha gode arkitektoniske planløsninger og kvaliteter, som mer enn tilfredsstiller dagens tekniske krav.

En dispensasjon vil innebære at det oppnås fordeler som må vurderes som klart større enn ulempene. På bakgrunn av det overstående mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er følgelig oppfylt og vi mener dispensasjon bør gis. Det anmodes derfor om at Plan- og bygningsetaten fatter vedtak i overensstemmelse med dette og at rammetillatelse gis.

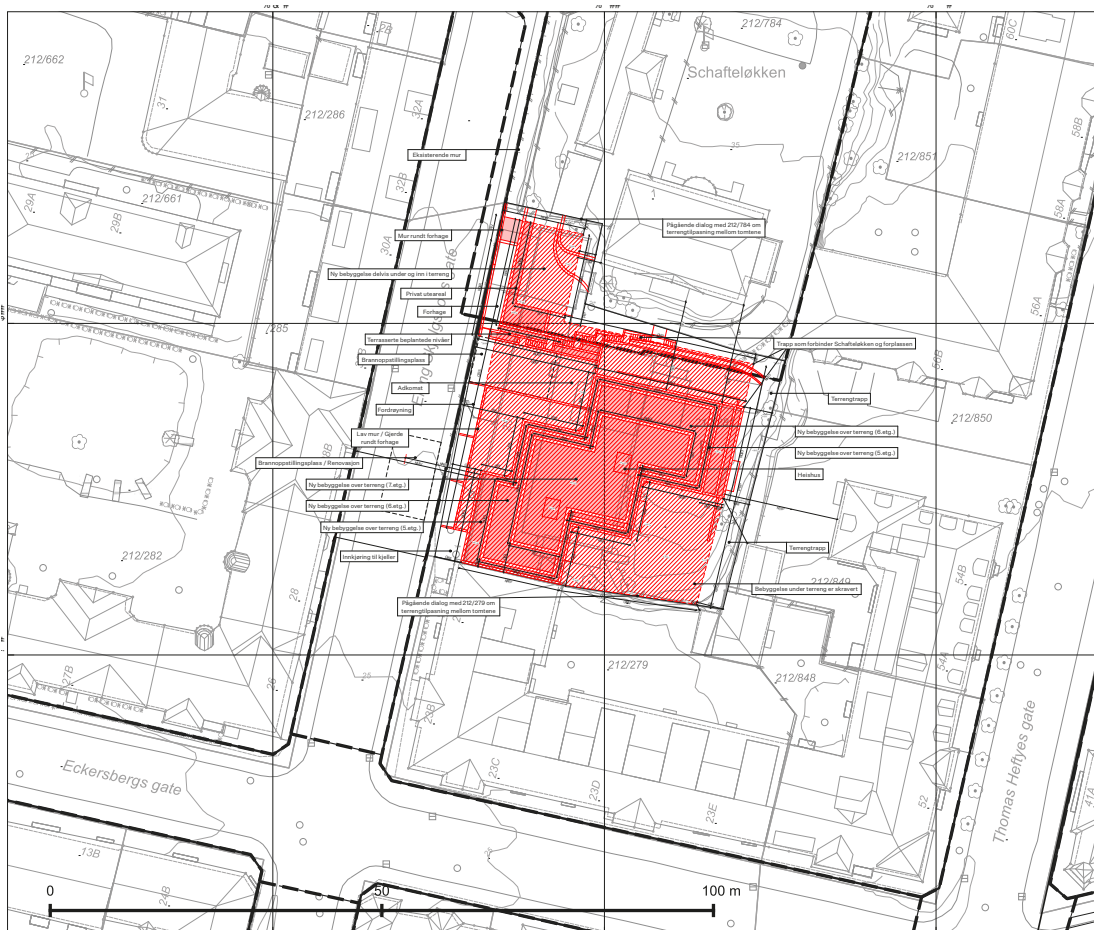
Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS,
tlf. 91 84 88 93 / vidar@element.no

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



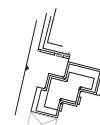
Vidar Knutsen / Partner

Oslo, 08.06.2023



 Oslo	
B/ >C2 #4# <# 7-6@-2# 1 DEZ 1-0@2# ## H@88# 01, 2G FOC+4' 1> G 2# 4 HUS%22 KD 200, () *+, -, - / 01, -2 34, 567 -85197 0, 2, 2, 5<-, 1< 37/ @-0001@->2A' ### R-88/ 7C-G />2M M-., 11, 2H NAP 2 FQNP; ; RA; PM4-2"	
P0-S0-2 & S S& T0@B S, 1-0-2 & S' #S5 !' &#	
B, -, 12, <2	
FCGG, 0# -2	
! "#@/B#" "(	
YF/ -> > 2-/G, 01-82C: 7'55, 1/ @	
R99-80, 852, 567 -85197 0282/ GG, -2C- W *+, -2E27 07 5@, =55, 7, 2E-/ -, 00W *+, 0, 2@2, 2/ -2/ -, 567 -85197 0, 027 2, ->#>B, -0", 1/ GG, 01-8# 2, 567 -85197 0@-> 2E, - +15, 012, -, 03323205- 188, 100-2770, 01 C88/ 72, -># @@-> 2E X05, 852 ; / @8010<	
2, 1@8, 7, :	ES25 - tiltak
A4: B/ >C 4, 18, -@/ >C	D-1 08.06.2023
Element Arkitekt AS	





ES25

NAME (Last, first, middle)	DATE
ADDRESS	PHONE
CITY	STATE
COUNTRY	ZIP

2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100	
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																																																																																									

Q.	ISSUE STATE	REASON FOR QUIT	STATUS	DATE

300 *Review Essay* / *Journal of American Studies*

NAME	STUDENT IDENTIFICATION
DATE	STUDENT IDENTIFICATION

1990	1991
1992	1993
1994	1995
1996	1997
1998	1999
2000	2001
2002	2003
2004	2005
2006	2007
2008	2009
2010	2011
2012	2013
2014	2015
2016	2017
2018	2019
2020	2021
2022	2023
2024	2025
2026	2027
2028	2029
2030	2031
2032	2033
2034	2035
2036	2037
2038	2039
2040	2041
2042	2043
2044	2045
2046	2047
2048	2049
2050	2051
2052	2053
2054	2055
2056	2057
2058	2059
2060	2061
2062	2063
2064	2065
2066	2067
2068	2069
2070	2071
2072	2073
2074	2075
2076	2077
2078	2079
2080	2081
2082	2083
2084	2085
2086	2087
2088	2089
2090	2091
2092	2093
2094	2095
2096	2097
2098	2099
2100	2101
2102	2103
2104	2105
2106	2107
2108	2109
2110	2111
2112	2113
2114	2115
2116	2117
2118	2119
2120	2121
2122	2123
2124	2125
2126	2127
2128	2129
2130	2131
2132	2133
2134	2135
2136	2137
2138	2139
2140	2141
2142	2143
2144	2145
2146	2147
2148	2149
2150	2151
2152	2153
2154	2155
2156	2157
2158	2159
2160	2161
2162	2163
2164	2165
2166	2167
2168	2169
2170	2171
2172	2173
2174	2175
2176	2177
2178	2179
2180	2181
2182	2183
2184	2185
2186	2187
2188	2189
2190	2191
2192	2193
2194	2195
2196	2197
2198	2199
2200	2201
2202	2203
2204	2205
2206	2207
2208	2209
2210	2211
2212	2213
2214	2215
2216	2217
2218	2219
2220	2221
2222	2223
2224	2225
2226	2227
2228	2229
2230	2231
2232	2233
2234	2235
2236	2237
2238	2239
2240	2241
2242	2243
2244	2245
2246	2247
2248	2249
2250	2251
2252	2253
2254	2255
2256	2257
2258	2259
2260	2261
2262	2263
2264	2265
2266	2267
2268	2269
2270	2271
2272	2273
2274	2275
2276	2277
2278	2279
2280	2281
2282	2283
2284	2285
2286	2287
2288	2289
2290	2291
2292	

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	336
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

Year	2000
Age	18-24
Gender	Female

Canada Year

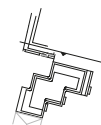
Age Group	Percentage
18-24	10%
25-34	20%
35-44	25%
45-54	20%
55-64	15%
65-74	10%
75-84	5%
85+	5%

File Name(s)	00000000_00000000
Security Name(s)	00000000
00000000	

DATE: _____

TIME: _____

E2



ES25

[illegible]

E4



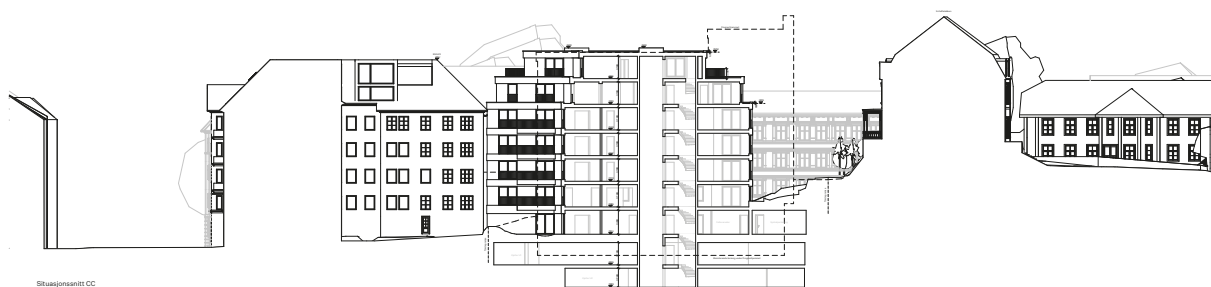
ES25

[illegible]

E5



Situationschnitt AA

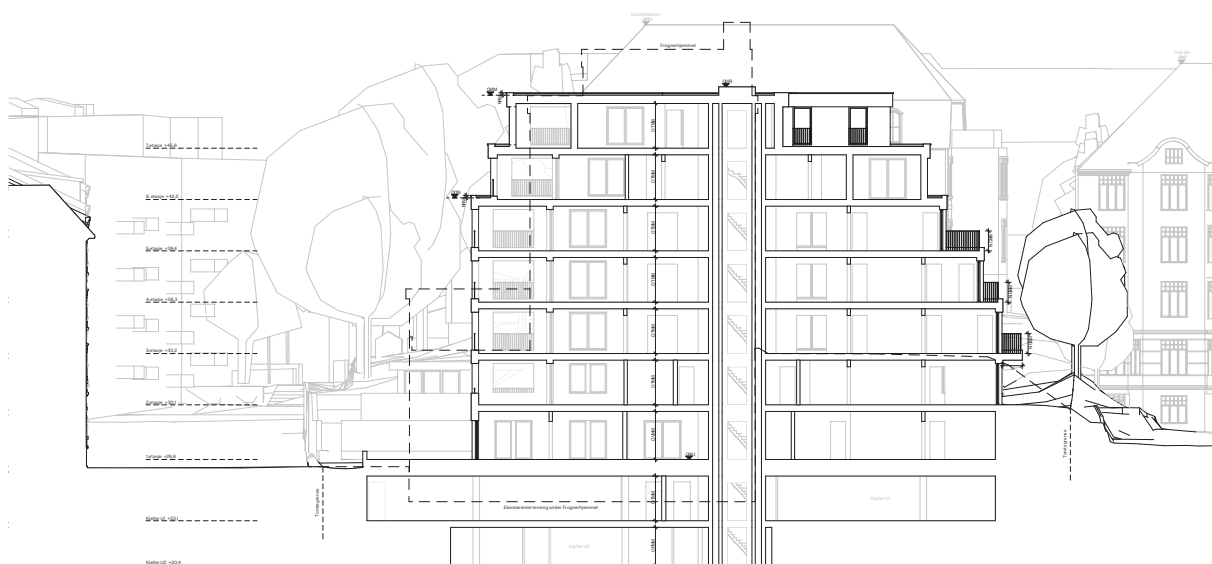


Situationschnitt CC



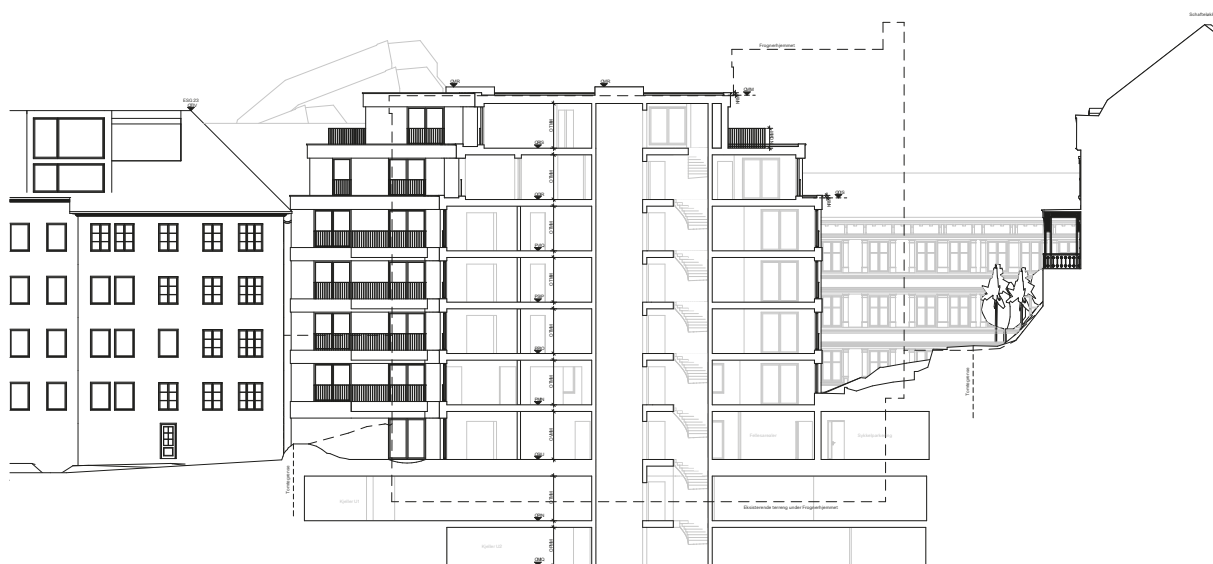
ES25

[illegible]



ES25

1. NAME LAST FIRST MIDDLE _____ _____ _____		2. DATE OF BIRTH MONTH DAY YEAR _____ _____ _____		3. SEX M F _____ _____	
4. STREET ADDRESS _____ _____ _____		5. CITY _____ _____ _____		6. STATE _____ _____ _____	
7. ZIP CODE _____ _____ _____		8. TELEPHONE _____ _____ _____		9. SCHOOL _____ _____ _____	
10. PARENTS FATHER _____ MOTHER _____ _____ _____		11. RELIGION _____ _____ _____		12. ETHNICITY _____ _____ _____	
13. HOBBIES _____ _____ _____		14. SPORTS _____ _____ _____		15. CLUBS _____ _____ _____	
16. TEACHERS _____ _____ _____		17. PEERS _____ _____ _____		18. ADDITIONAL COMMENTS _____ _____ _____	



ES25

Prosjekt	ES25
Arkitekt	ELEMENT Arkitekter AS
Dato	2023-09-01
Rev	1
Rev	2
Rev	3
Rev	4
Rev	5
Rev	6
Rev	7
Rev	8
Rev	9
Rev	10
Rev	11
Rev	12
Rev	13
Rev	14
Rev	15
Rev	16
Rev	17
Rev	18
Rev	19
Rev	20
Rev	21
Rev	22
Rev	23
Rev	24
Rev	25
Rev	26
Rev	27
Rev	28
Rev	29
Rev	30
Rev	31
Rev	32
Rev	33
Rev	34
Rev	35
Rev	36
Rev	37
Rev	38
Rev	39
Rev	40
Rev	41
Rev	42
Rev	43
Rev	44
Rev	45
Rev	46
Rev	47
Rev	48
Rev	49
Rev	50
Rev	51
Rev	52
Rev	53
Rev	54
Rev	55
Rev	56
Rev	57
Rev	58
Rev	59
Rev	60
Rev	61
Rev	62
Rev	63
Rev	64
Rev	65
Rev	66
Rev	67
Rev	68
Rev	69
Rev	70
Rev	71
Rev	72
Rev	73
Rev	74
Rev	75
Rev	76
Rev	77
Rev	78
Rev	79
Rev	80
Rev	81
Rev	82
Rev	83
Rev	84
Rev	85
Rev	86
Rev	87
Rev	88
Rev	89
Rev	90
Rev	91
Rev	92
Rev	93
Rev	94
Rev	95
Rev	96
Rev	97
Rev	98
Rev	99
Rev	100

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo
+47 21 80 21 80
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3
Inngang N 0178 Oslo
+47 40 00 10 25
post@element.no

Sted/Dato: Oslo, 08.06.2023

Deres referanse: Saksnr. 202300146 - Byggesak
Vår referanse: Vidar Knutsen
Prosjekt: 2860_ESG25 – Erling Skjalgssons gate 44
Gnr./bnr. 212/281
Tiltakshaver: Frogner Utvikling AS

F-1_FAGLIG REDEGJØRELSE (NABOVARSEL)



Illustrasjon: Fasade mot Erling Skjalgssons gate.

ELEMENT

ELEMENT Arkitekter AS
Maridalsveien 3 / Inngang N / 0178 Oslo / post@element.no / +47 4000 10 25 / element.no

INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver Frogner Utvikling AS søkes det om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 19 leiligheter og ett townhouse med tilhørende felles- og utearealer i Erling Skjalgssons gate 25. Det søkes samtidig om riving av eksisterende bygning, Frognerhjemmet. Eiendommen ligger sentralt plassert på Frogner, med kulturminnet Schafteløkken som nærmeste nabo i nord. Prosjektet søker gjennom sin hovedorganisering å hensynta, så vel som å eksponere, Schafteløkken. Samtidig skal det tilpasse seg den klassiske kvartalsstrukturen på Frogner, som i seg selv må sies å være et verdifullt kulturmiljø i indre by. Tiltaket vil bidra med flere boliger i et attraktivt område i sentrale Oslo, noe som er et overordnet politisk og samfunnsmessig mål. Boligene vil ha gode arkitektoniske planløsninger og kvaliteter, som mer enn tilfredsstillende dagens tekniske krav.

Det omsøkte tiltaket er justert etter dialog med plan- og bygningsetaten og baserer seg på tilbakemeldinger og diskusjoner i forbindelse med sak 202201305. Tiltaket omsøkes på nytt med nytt saksnummer etter anbefaling fra plan- og bygningsetaten.

PROSESS OG TIDLIGERE PROSJEKT

Det omsøkte tiltaket er endret på vesentlige punkter siden tidligere rammesøkt prosjekt. Det nye volumet er omdisponert slik at fasaden mot Erling Skjalgssons gate blir kortere og inntrappingene blir jevnere. Det omsøkte tiltaket er ca. 1000m² mindre og 1,4m lavere enn tidligere rammesøkt prosjekt. Det nye volumet forholder seg nå til fasadegesimsen mot Erling Skjalgssons gate, samtidig som det trappes innenfor en teoretisk videreføring av takvinkelen på nabobygget, justert for stigningen i gata. Mot bakgården forholder volumet seg til gjeldende krav ihht. PBL §29-4 om avstand til nabogrense med alle vesentlige bygningskomponenter over terreng. To balkonger på den østvendte fasaden ligger nærmere nabogrense enn avstandsbestemmelsen, men på en måte tilsvarende alle bakgårdsbalkonger gjør det i kvartalsstruktur. Dispensasjonsforholdet adresseres i vedlegg B-2.

KULTURMINNET SCHAFTELØKKEN

Schafteløkken er et viktig kulturminne i seg selv, men også nærområdet utgjør et sentralt kulturmiljø i indre by. Kollen og den grønne hagen har vært fremtredende, men har etter at Frognerhjemmet ble etablert i 1965 blitt vesentlig svekket. Det nye grepet er utformet med henblikk på å styrke kulturminneinteressene i området og å forbedre den kulturhistoriske lesbarheten for Schafteløkken.

RIVING

Det søkes om riving av det eksisterende bygget Frognerhjemmet. Sykehjemmet ble nedlagt av Oslo kommune i 2018 da det ikke lenger oppfylte krav til sykehjemsdrift. Det er gjort kulturminnefaglige vurderinger som blant annet konkluderer med at bygningen ikke tilfører særlige visuelle positive elementer til sitt nærmiljø og derfor vurderes spesielt til å påvirke opplevelsen av Schafteløkkens hovedbygning negativt. Den eksisterende strukturen er også vurdert bygningsteknisk i forhold til alle relevante fag og vurdert til å i liten grad kunne tilfredsstillende gjeldende krav. Byantikvaren motsetter seg heller ikke riving.

HOVEDGREP, ARKITEKTUR OG MATERIALVALG

Tiltaket er trukket trinnvis tilbake innover i kvartalet og eksponerer kulturmiljøet på Schafteløkken slik at det blir en aktiv del av gatens byrom. Det tar hensyn til høydene i Erling Skjalgssons gate og bygningene i området ellers, også på baksiden av tiltaket. Avstanden til nabobebyggelsen oppfyller kravene til rommelighet og innordner seg områdets øvrige struktur. Townhouset blir integrert i landskapet på nedsiden av Schafteløkken og bidrar til å reetablere den historiske landskapskollen.



Illustrasjon: Bebyggelsen viker inn i kvartalet og framhever både hovedhuset og kollen til Schafteløkken.

Foruten det planmessige grepet, hvor bebyggelsen viker inn i kvartalet, har prosjektet en overordnet planidé som dyrker den klassiske Frognerleiligheten med sine enfilader og sekvenser med rom på rom på rom. På vestsiden, ut mot Erling Skjalgssons gate, etableres loggiaer med avrundede overganger inn mot hjørnene i strukturen. Buede former er stedstypisk for bydelen, og er et tema Byantikvaren også er positiv til. Det arkitektoniske uttrykket som er tillagt bygningen er videre en moderne tolkning og videreutvikling av de typiske tidlige 1900-talls fasadene på Oslo vest. Kjennetegn som streng fasadekomposisjon, stående vindusformater, horisontale markeringer i fasaden og utpreget bruk av relieff er fortolket inn i prosjektet. Den tydelige vertikale inndelingen med base, markert førsteetasje og tydelig gesimsmarkering før tilbaketrekningen bidrar til å skape balanse i fasadeuttrykket. Denne balansen, den stramme rytmen, de renskårne volumene og den ornamentikken som pryder er også typisk for nabobyggene i området. Blant disse finner vi også motiver som loggiaer som gir bygningene og gateløpet karakter og dynamikk.

Det er tenkt tegl i en lys utførelse som hovedmateriale i fasadene, med en noe mørkere utførelse i basen. Øvrig bebyggelse i Erling Skjalgssons gate er preget av murfasader i lyse toner som ofte er sekkeskurt. Fasadene er tiltenkt en filset teglfasade med en liten variasjon i uttrykk mellom basen, de nederste og de to øverste

etasjene.

Townhousene utføres med samme materiale som basen for å understreke plasseringen inn i- og delvis under terreng. Det horisontale båndet som avslutter basen videreføres kontinuerlig til townhouset for å knytte bebyggelsesstrukturene sammen. Terrenget flyter ut over taket og ned langs murene på hver side av townhouset, og tydeliggjør hierarkiet mellom hovedhuset på Schafteløkken, kollen og townhouset. En trapp integreres i murene i overgangen mellom hovedvolumet og townhouset, og leder opp mot hagen og kollen.



Illustrasjon: Hovedhuset trekker seg tilbake fra gaten og eksponerer Schafteløkken. Townhouset omslutes av terrenget.

Tiltaket vil bidra med flere boliger i et attraktivt område i sentrale Oslo, noe som er et overordnet politisk og samfunnsmessig mål. Fortetting med kvalitet er vesentlig for å sikre at nye prosjekter bidrar til å løfte og forskjønne nærområdet det blir en del av. Når fortettingen i tillegg reparerer et påbegynt bygrep som aldri ble fullført, og i hovedsak er en erstatning av lite egnede volumer som står der i dag, anses det som veldig positivt både i forhold til byutvikling, naboer og behovet for økt boligbygging. Boligene vil ha gode arkitektoniske planløsninger og kvaliteter som mer enn tilfredsstiller dagens tekniske krav.

LANDSKAPET PÅ SCHAFTELØKKEN

Det landskapsmessige grepet baserer seg på at Schafteløkken reetableres som den grønne kollen den historisk har vært. Kollen blir etablert på toppen av townhouset i forskjellige nivåer som defineres av murer. Det plantes gress og busker og det skal framstå som en bugnende hage.

Adkomsten til det nye prosjektet er via Erling Skjalgssons gate, på nedsiden av kollen, til en generøs plass som leder til lobby og hovedinngang. Mot Erling Skjalgssons gate etableres det en lav landskapsmur som definerer sonen mellom det offentlige og det private. På østsiden etableres det en gangsti/landskapstrapp

som følger nedtrappingen av landskapet i overgangen mot naboeiendommene, og blir forbindelsen mellom landskapskollen i nord og bakhagen i sør.

Bakhagen mot sør har gode solforhold og blir en fin liten oase som blir tilgjengelig for beboerne i prosjektet. Terrenget blir her senket vesentlig sammenlignet med dagens situasjon og forholder seg dermed bedre til bakgårdsrommene til naboene i øst og syd. Det vil bevares en liten voll som samsvarer med landskapet i overgangen mot naboen i sør. Denne egner seg godt for lek.

Ellers i bakgården, og mot naboer, er det god rommelighet. Rommeligheten i de forskjellige situasjonene rundt og på baksiden av det nye bygget er tilfredsstillende. Mot bakgården er avstanden ikke på noe punkt kortere enn 17m, som også er normens minstemål. Det er verdt å merke seg at avstanden til nærmeste nabo er tilsvarende det øvrige bygg i området har som avstand mellom seg, eller bedre. Dette samsvarer også med den generelle gatebredden i området.



Illustrasjon: Bilde som viser dagens situasjon fra sør i Erling Skjalgssons gate.

Overvannsstrategien er en viktig del av landskapskonseptet. Denne baserer seg på at vannet ledes fra de høyeste delene av landskapskollen ved Schafteløkken ned til forplassen eller langs bygningen i øst og ned til hagen i sør.

OMSØKT TILTAK SETT OPP MOT EKSISTERENDE BEBYGGELSE

For å vurdere virkningen av det nye prosjektet og dets forbedring av miljøet rundt har vi også illustrert planlagt prosjekt opp mot eksisterende bygg. Vi mener denne sammenligningen er av stor betydning for naboer og for de kvalitative vurderingene av prosjektet. Det nye prosjektet vil generelt gi mer og bedre lys/luft i flere retninger, spesielt mot nord og vest, se også avsnittet som omhandler sol- og skyggediagrammer. Den endrede adkomstsituasjonen, med direkte avkjørsel fra gaten, vil være en stor forbedring for Schafteløkken

med tilstøtende naboer og barnehagen. Frognerhjemmet fremstår i dag med en høy mur og en lukket fasade mot offentligheten, og vil med den nye situasjonen bedre opplevelsen i gateløpet i Erling Skjalgssons gate betydelig. Eksisterende bebyggelse/paviljong i nordvest fremstår dominerende og ødeleggende i forhold til Schafteløkken, noe som står i sterk kontrast til utviklingsgrepet med reetablering av landskapskollen. Mot bakgårdsrommet er eksisterende terreng bratt og høyt hevet over naboeiendommene. I ny situasjon vil dette terrenget senkes og gi en annen opplevelse av et helhetlig gårdsrom.



Illustrasjon: Eksisterende bygning, Frognerhjemmet, er illustrert i grått. Omsøkt tiltak i hvitt.

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN 2-2951 OM SPESIALOMRÅDE BEVARING

Townhouset og deler av fellesareal under bakken ligger delvis inn i bevaringsreguleringen nord på eiendommen. Eksisterende bygning på eiendommen, Frognerhjemmet, ligger også delvis inn i nevnte bevaringsregulering. Videreføringen av bevaringsformålet etter reguleringsplan S-2951 innebærer at det er behov for dispensasjon etter PBL. § 19-2 for å kunne gjennomføre hovedgrepet i det omsøkte tiltaket, både når det gjelder deler av rivingen av Frognerhjemmet og deler av oppføringen det nye tiltaket.

Dispensasjonssøknad følger i vedlegg B-1.

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 OM AVSTAND TIL NABOGRENSE

Volumet som skal oppføres vil delvis bli liggende nærmere nabogrensen enn hva som følger av hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd. Mot sydsiden vil det omsøkte tiltaket følge eksisterende avstandssituasjon der nåværende bygning står i gavl mot nabobygget. Omsøkt tiltak følger tomtegrensen under terreng mot syd der nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg plasseres. To balkonger, i etasje 4 og 5 på hovedvolumets østfasade ligger med en avstand kortere enn sin halve høyde mot nabogrensen i syd, og er derfor avhengig av dispensasjon. Øvrig ny bebyggelse mot øst og vest plasseres i henhold til

avstandskravene. Mot Schafteløkkens hovedhus i nord vil ny bebyggelse stedvis ligge nærmere nabogrensen enn 4m, men også her under terreng. På vestsiden av Schafteløkkens hovedhus vil eksisterende bebyggelse erstattes av et townhouse som ligger med avstanden 2,5m fra nabogrensen mot hovedhuset og 2,2m fra nabogrensen mot nord på eiendommen, omtrent som eksisterende bebyggelse.

Tiltaket er således avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra pbl. § 29-4 andre ledd for å kunne godkjennes. Dispensasjonssøknad følger i vedlegg B-2.

DISPENSASJON FRA KPL § 11.1 nr 2 OM HØYDER

Det har vært noe uenighet om hvorvidt tiltakets høyder krever dispensasjon eller ikke. Tiltakets fasadegesims mot Erling Skjalgssons gate er på maksimum kote +42,8 i tråd med definert maksimal fasadegesims på kote +41,8, pluss 1,0m etter justering for gatestigning. Tilbaketrukne etasjer over fasadegesimsen forholder seg til definert takvinkel i gaten, og ivaretar således kvaliteter knyttet til lys, luft og opplevd dominerende høyde i gata.

Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at det likevel er behov for dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelse § 11.1 nr. 2 for tiltakets volumer over fasadegesims. Slik dispensasjon omsøkes med dette på vegne av tiltakshaver. Dispensasjonssøknad følger i vedlegg B-3.



Illustrasjon: Opprisset viser tiltakets gesims i relasjon til gatestigningen og kvartalets øvrige høyder.

SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER

Situasjonen viser at solforholdene på tomten og for naboer totalt sett ikke forringes med det nye prosjektet, snarere forbedres det. Selv om den nye bygningen strekker seg tydelig mer inn på øst-/baksiden enn eksisterende bygg endres ikke solforholdene i særlig grad. Det skyldes at det nye volumet er etablert i det området som allerede ligger i skyggen av Frognerhjemmet og at avstanden til naboer er fortsatt god. Det kan bemerkes at særlig for leilighetene i Thomas Heftyes gate 56 blir solforholdene på ettermiddagen vesentlig bedre. Det skyldes i hovedsak at det nye bygget er trukket lengre fra Schafteløkken enn Frognerhjemmet slik at det dannes en mer åpen utsiktsskorridor mot vest for denne fasaden. For sol- og skyggediagrammer, se vedlegg Q-2.

BYGGEGROP OG GJENNOMFØRING

Kartlegging av tomtens geologi er utført. Det aller vesentligste av tomten består av fast fjell noe som betyr at etablering av byggegrop gjøres med uttak av steinmasser. Mot naboeiendommene utføres dette med sømboring eller wiresaging. Denne metoden er å foretrekke grunnet nabohensyn og tomtens beskaffenhet. I forkant av etablering av byggegrop vil det bli satt poretrykksmålinger slik at grunnvannstand vil bli overvåket underveis i og før byggeprosessen. Det vil også bli gjennomført tilstandsvurdering av naboeiendommene og bli montert opp rystelses- og setningsmålere. Nabobygningenes fundamentering er også kartlagt. Alle naboer vil bli varslet og informert i god tid før oppstart av arbeider.

INN-/UTKJØRING OG RENOVASJON

Erling Skjalgssons gate 25 er kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Det etableres en forplass som har adgang for bil og oppstillingsplass for brannvesenets utrykningskjøretøy. I tillegg er det forutsatt oppstilling for brannvesenets utrykningskjøretøy i Erling Skjalgssons gate. Utkjørsel er fra p-kjeller er helt syd på eiendommen. Det er videre lagt opp til gateparkering der det er mulig. For avkjørselsplan, se vedlegg D-3. Videre etableres et ventilt søppelrom med sekundær inngang nord for hovedinngangen. Det forutsettes at søppelbil stopper på oppmerket plass i gata avsatt for brannvesenets utrykningskjøretøy. For nøyaktig plassering, se situasjonsplan vedlegg D-2.



Illustrasjon: Gateperspektiv fra sør viser innkjøring og forhage/adkomst.

KLIMAKRITERIER

Prosjektet er vurdert opp mot kommunens veileder for klimakriterier. Flere av kriteriene er allerede tatt høyde for i prosjektet. Grønn mobilitet; prosjektet er lokalisert sentralt i byen og med gangavstand fra ett av byens største kollektivknutepunkt på Majorstuen. Parkering er i henhold til revidert norm som legger opp til begrenset bilbruk, 60% av tidligere norm samt økt sykkelbruk, blågrønn struktur; det tilstrebes en blågrønn

faktor på 0,7 og vil bli plantet mye nye grønne planter og trær på tomten, overvannshåndtering; overvann håndteres etter tre-trinns metoden, energiløsninger; det er godkjent etablering av 6 stk. energibrønner som er et bedre energiøkonomisk alternativ enn fjernvarme som kun planlegges brukt til spisslast, gjenbruk og materialvalg; i det nye prosjektet er det lagt opp til en fleksibilitet i planløsninger som tåler en endring i bruk og program, det vil bli brukt bestandige materialer med svært lang levetid men som også egner seg til gjenbruk. Målet er likevel at dette bygget ikke skal rives slik som forgjengeren. Det vil bli utarbeidet en miljøsaneringsbeskrivelse for rivingen av Frognerhjemmet hvor det er antatt en gjenvinningsgrad på 95%, fossilfri byggefase; det etterstrebes en mest mulig fossilfri byggeprosess.

AVSLUTNING

Vi håper denne redegjørelsen sammen med det øvrige materialet har gitt deg som nabo til Erling Skjalgssons gate 25 en god innsikt i det planlagte prosjektet. Eventuelle spørsmål rettes til Vidar Knutsen, Element Arkitekter AS, tlf. 91848893/vidar@element.no.

Med vennlig hilsen
ELEMENT arkitekter AS



Vidar Knutsen / Partner

Oslo, 08.06.2023

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



08.06.2023 20:27:05 AR555598129

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Erling Skjalgssons gate 25, 0267 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
212	281	0	0
Eier:	FROGNER UTVIKLING AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål Riving av hele bygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

På vegne av tiltakshaver Frogner Utvikling AS søkes det om rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 19 leiligheter og ett townhouse med tilhørende felles- og utearealer i Erling Skjalgssons gate 25. Det søkes samtidig om riving av eksisterende bygning, Frognerhjemmet.

For videre redegjørelse se vedlegg F-1.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd, se vedlegg B-2.

Begrunnelse:

Avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven

08.06.2023 20:27:05 AR555598129

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

1) Søknad om dispensasjon fra spesialområde bevaring i reguleringsplan S-2951, se vedlegg B-1, 2) Søknad om dispensasjon høydebestemmelsen §11.1 pkt. 2 i Kommuneplan for Oslo, se vedlegg B-3.

Begrunnelse:

1) Spesialområde bevaring, 2) Høydebestemmelsen i Kommuneplan for Oslo

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Oslo 2015-2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: ELEMENT ARKITEKTER AS / Vidar Knutsen

E-post: vidar@element.no

Telefon: 91848893

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: ELEMENT ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 981319656

E-post: post@element.no

Postadresse: Maridalsveien 3 N, 0178 Oslo

Nabovarselet er signert av

VIDAR KNUTSEN på vegne av ELEMENT ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

D2 Situasjonsskart - Nytt tiltak.pdf
D3 Situasjonsskart - Avkjørselsplan.pdf
D1 Situasjonsskart - Rives.pdf
Q2 Solstudier.pdf
Q1 Illustrasjoner.pdf
E5 Fasade Sør.pdf
E4 Fasade Nord.pdf
E2 Fasade Vest.pdf
E3 Fasade Øst.pdf
E1 Landskapsplan.pdf
E7 Snitt AA.pdf
E8 Snitt BB.pdf
E9 Snitt CC.pdf
E6 Situasjonssnitt.pdf
F1 Faglig redegjørelse.pdf
B2 Søknad om dispensasjon fra PBL §29-4 om avstand.pdf
B1 Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan S-2951 om spesialområde bevaring.pdf
B3 Søknad om dispensasjon fra KP §111 nr 2 om høyder.pdf

Q1 - ILLUSTRASJONER
ERLING SKJALGSSONS GATE 25
08 / 06 / 23





Idé til utføring



Referanse fra Magnus Berge gate 2



Bygget tenkes i filset tegl, der teglens relieff er synlig gjennom et tynt lag med puss. Uttrykket vil kunne bli lignende referansen fra Magnus Berge gate, men med litt synligere tegl.



Idé til utføring



Referanse fra Erling Skjalgssons gate 23



Byggets base har et tettere lag av puss over teglen, og får et mer solid uttrykk. Det er også tenkt et relieff i skiftene til teglen, som kan markere basen ytterligere.

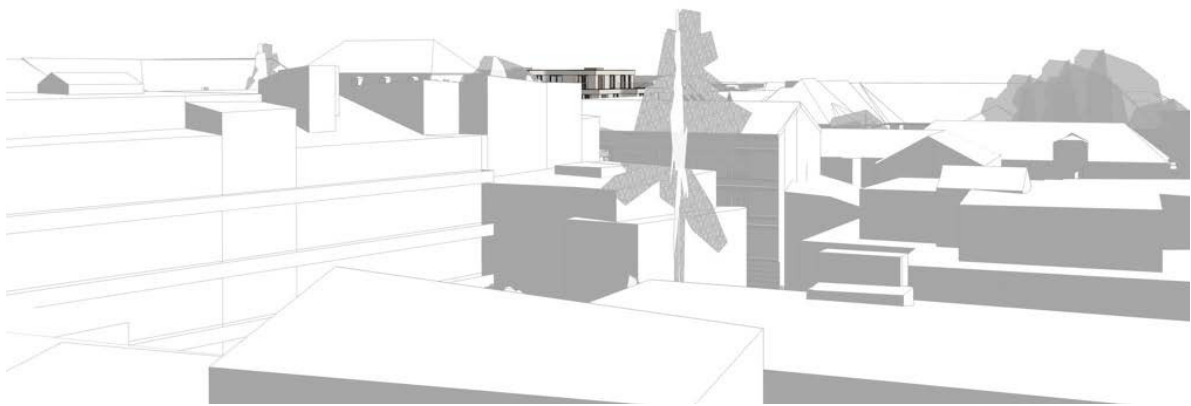


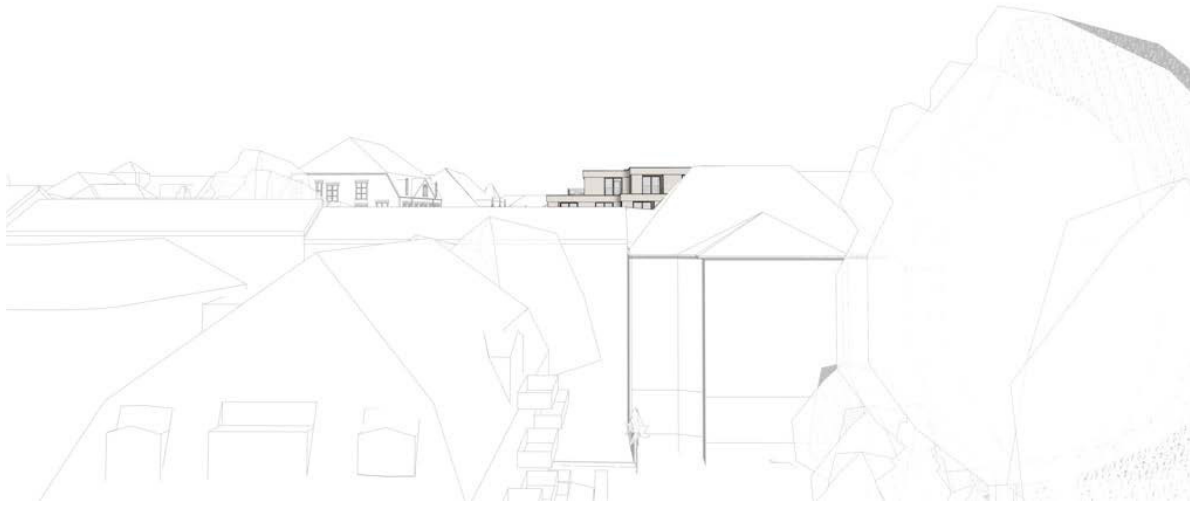
Thomas-McBrien Architects

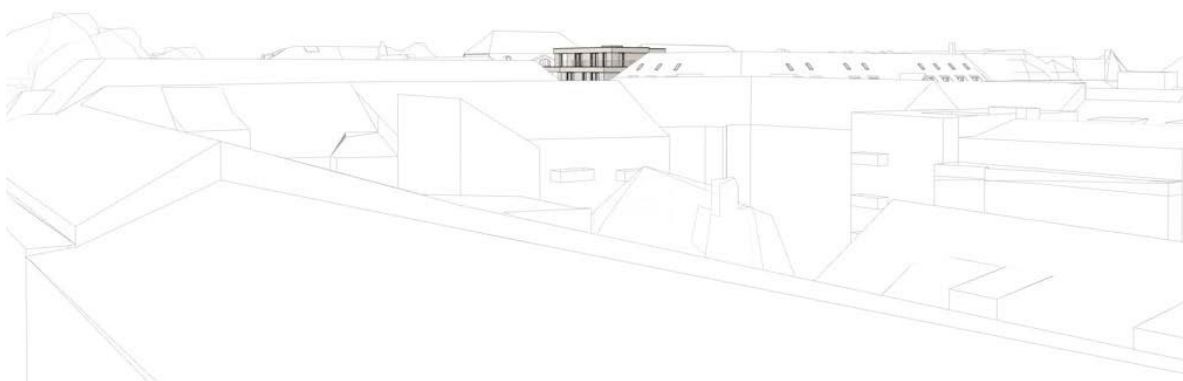


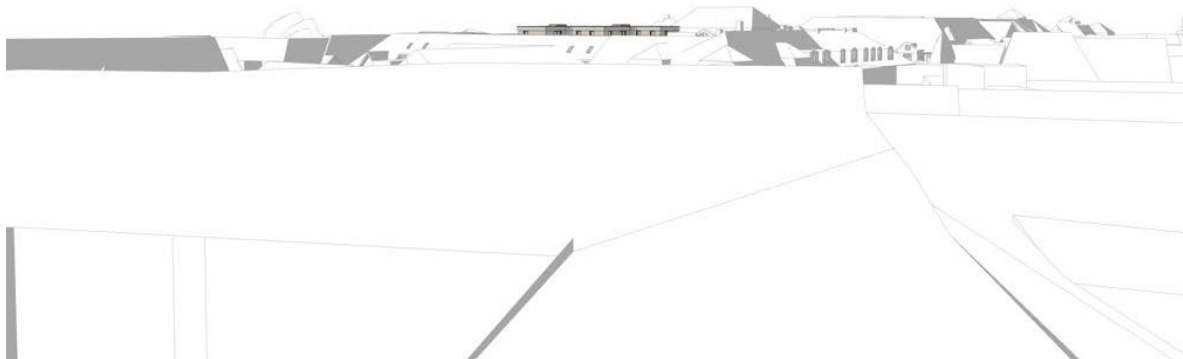
Al-Jawad Pike Architects

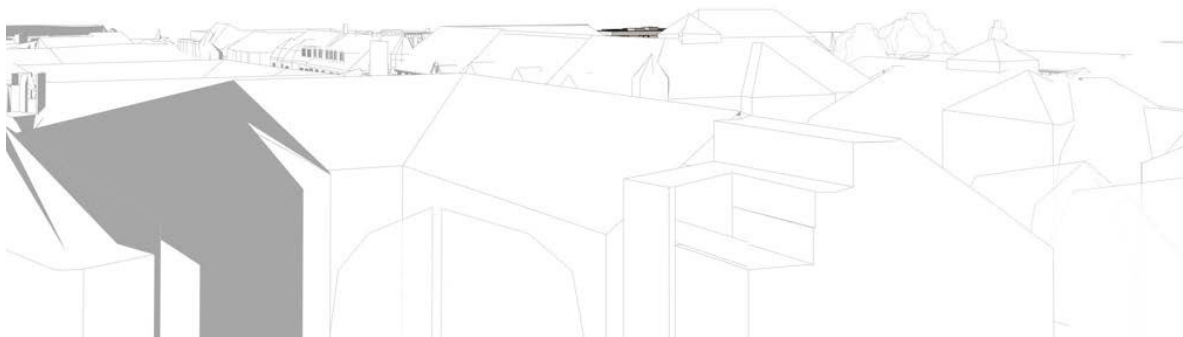








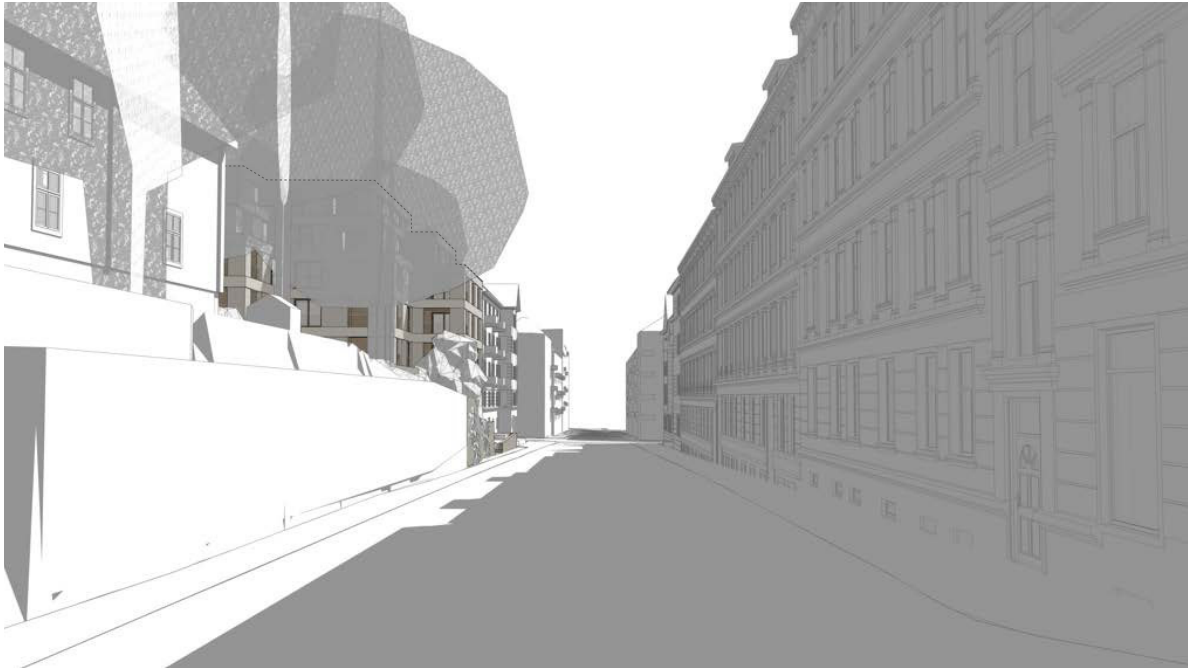




















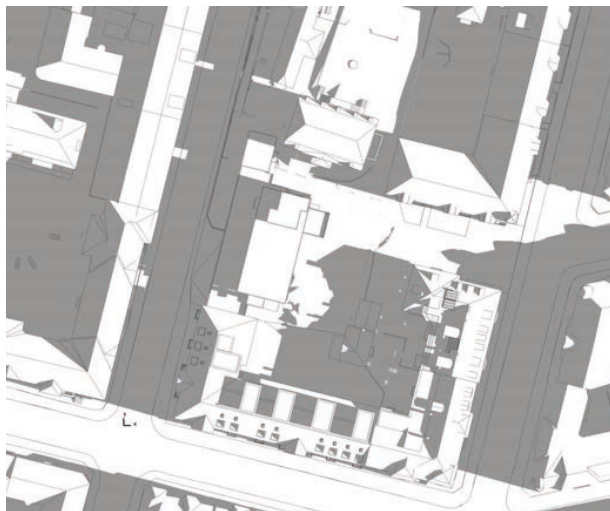




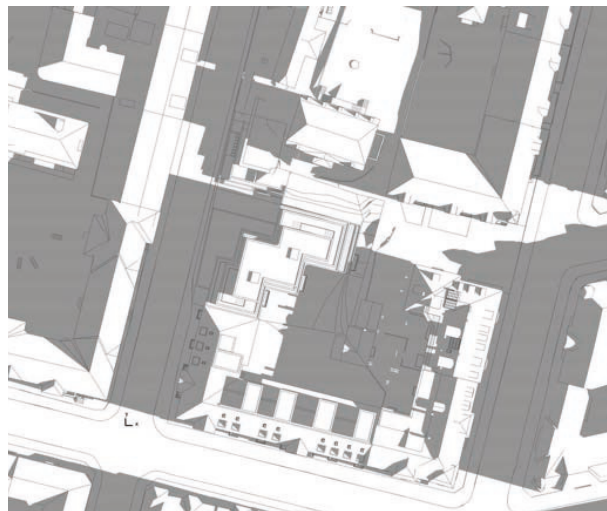




Q2 - SOLSTUDIER
ERLING SKJALGSSONS GATE 25
05 / 06 / 23



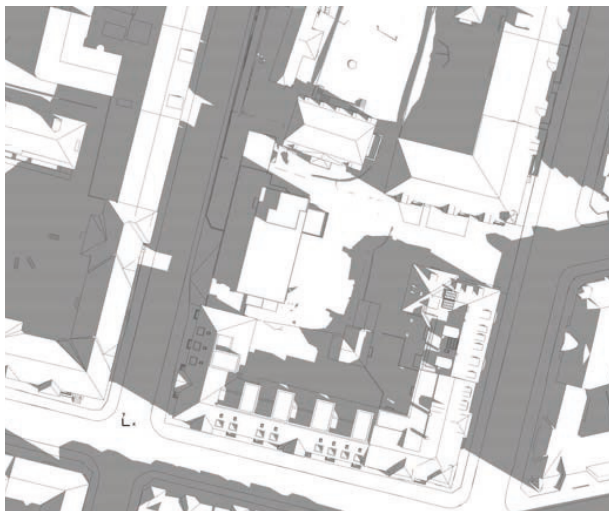
Eksisterende situasjon



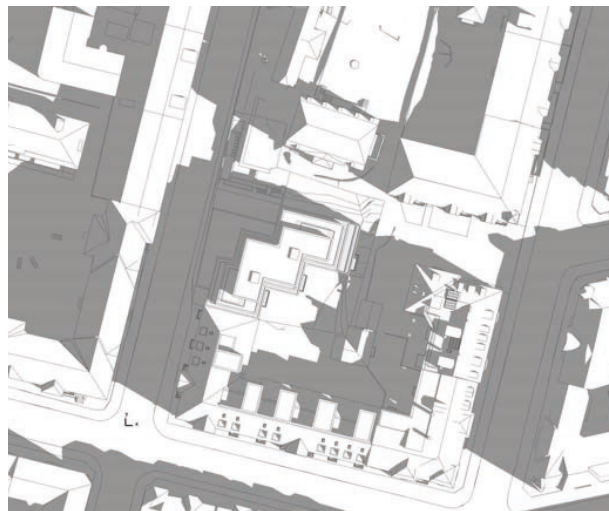
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 10:00

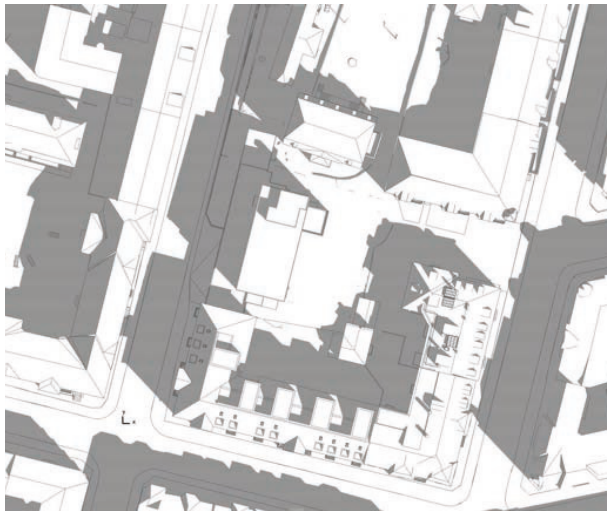
Plan



Eksisterende situasjon



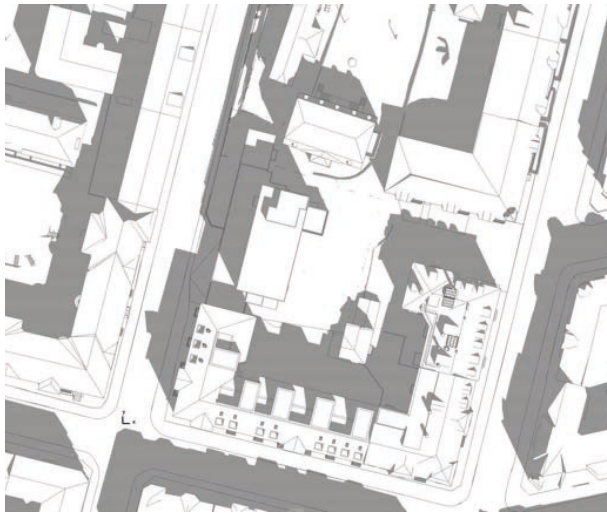
Planlagt nybygg



Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg



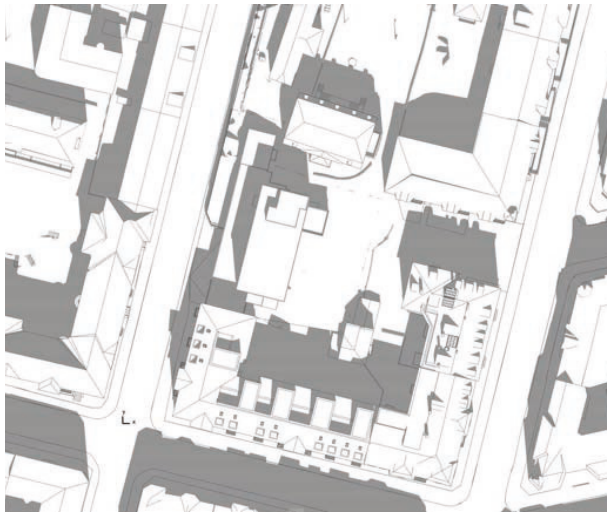
Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 13:00

Plan



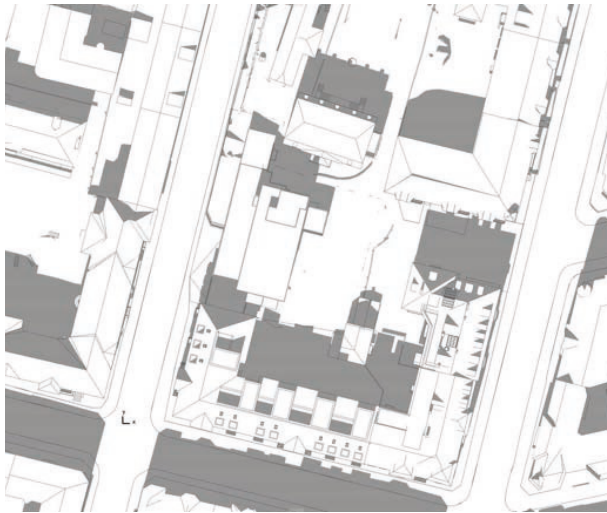
Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 14:00

Plan



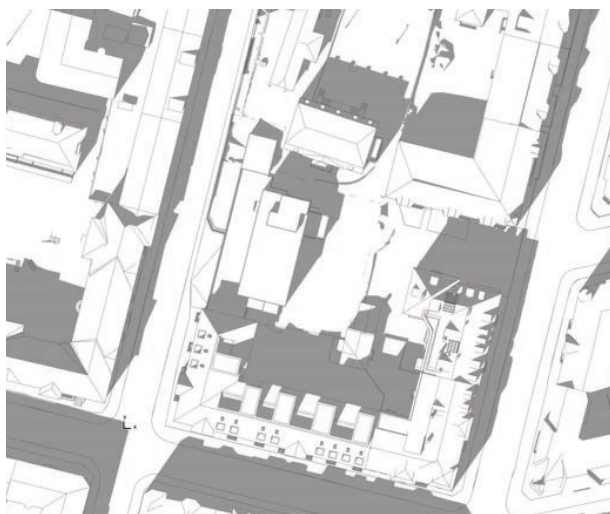
Eksisterende situasjon



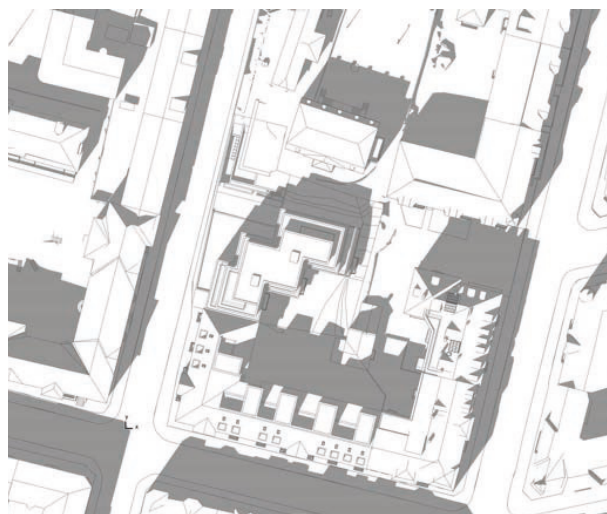
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 15:00

Plan



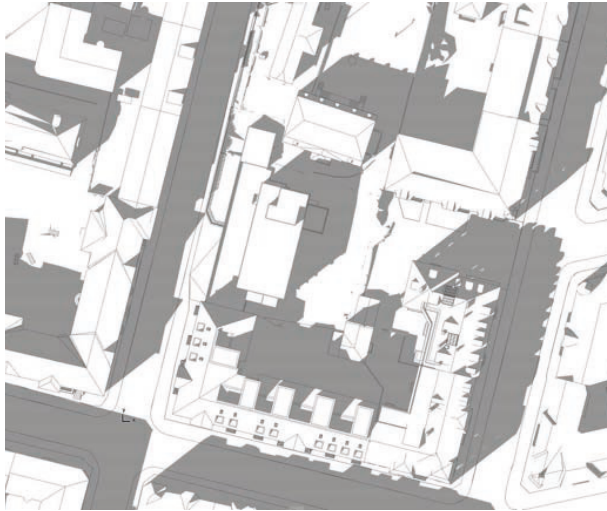
Eksisterende situasjon



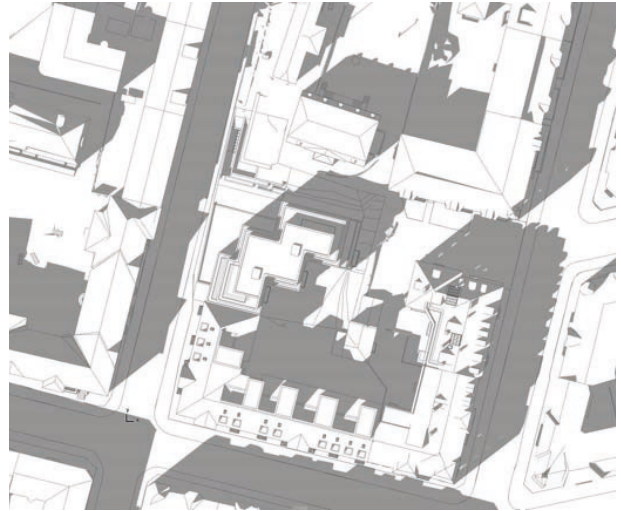
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 16:00

Plan



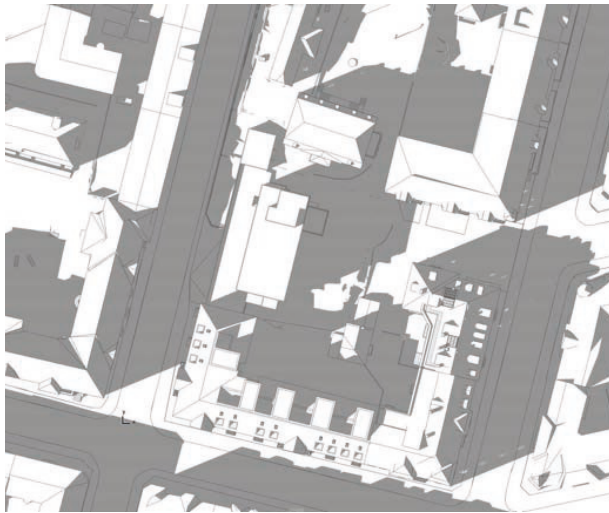
Eksisterende situasjon



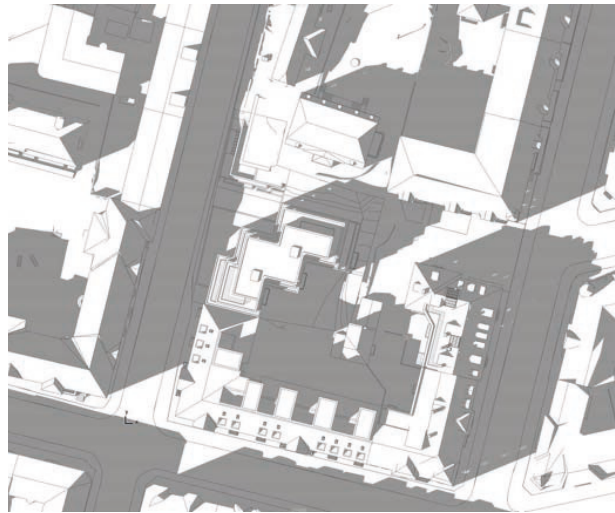
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 17:00

Plan



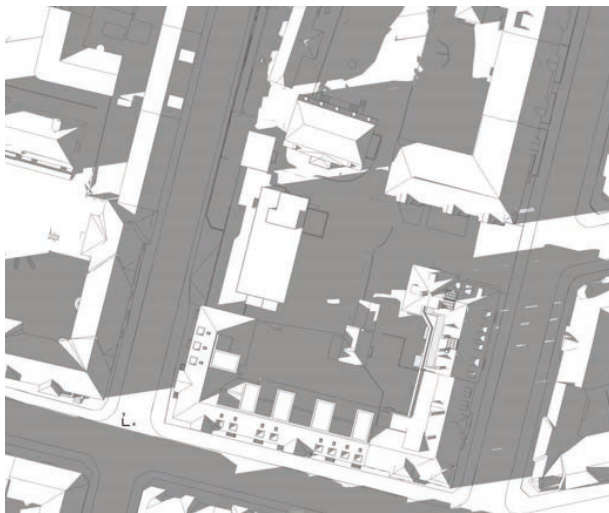
Eksisterende situasjon



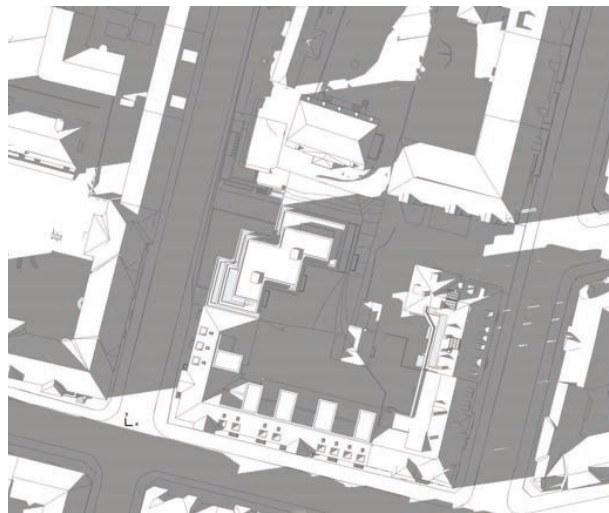
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 18:00

Plan



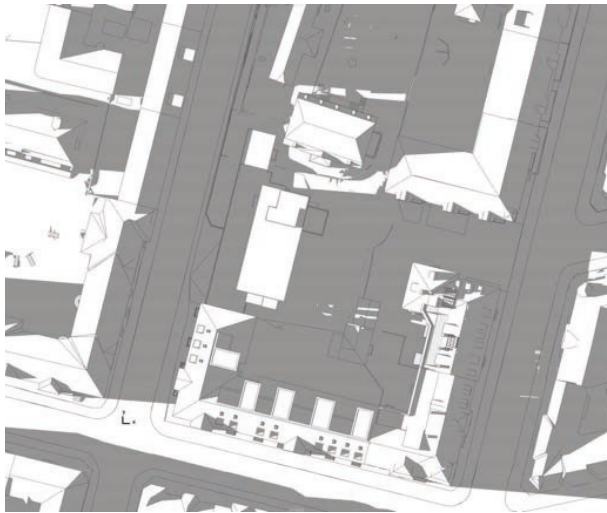
Eksisterende situasjon



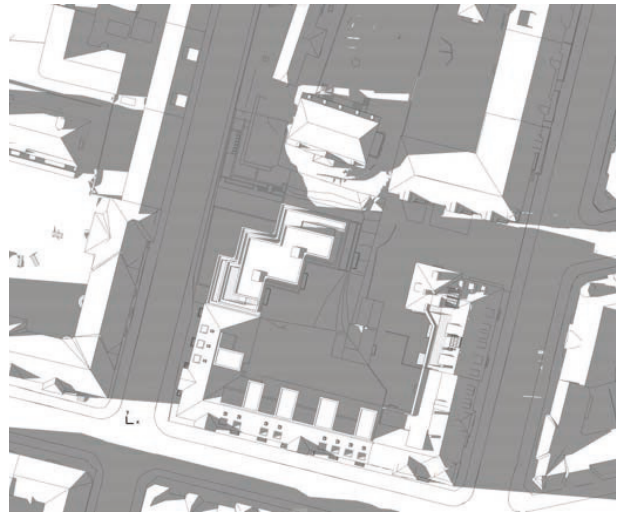
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 19:00

Plan



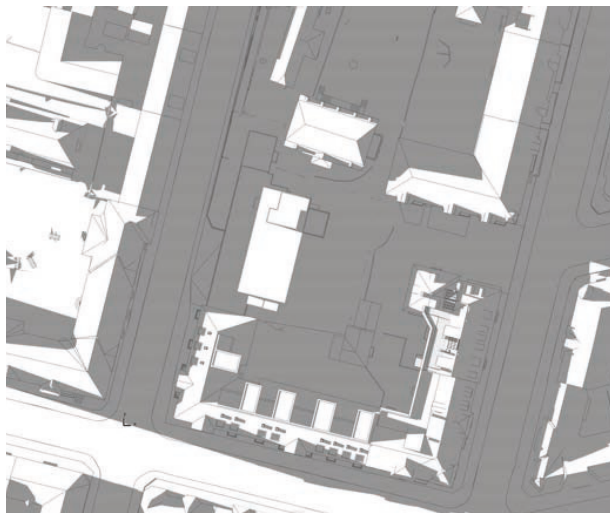
Eksisterende situasjon



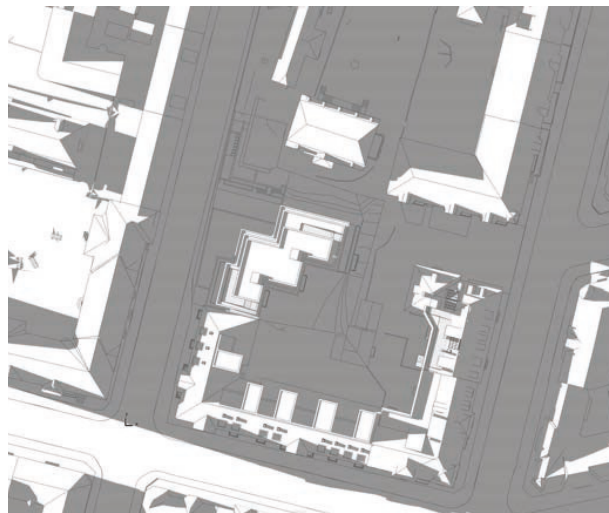
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 20:00

Plan



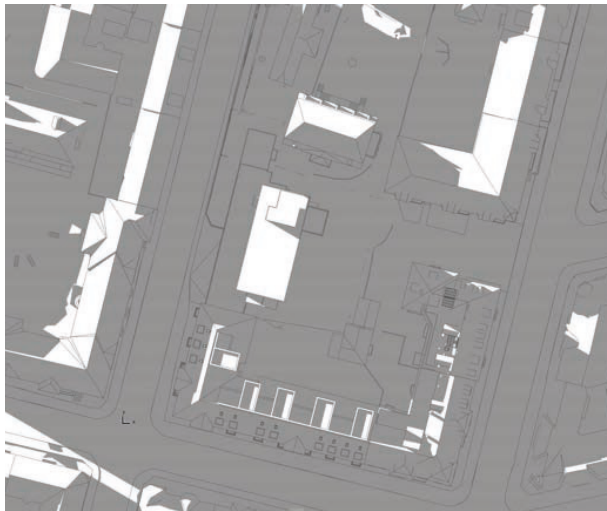
Eksisterende situasjon



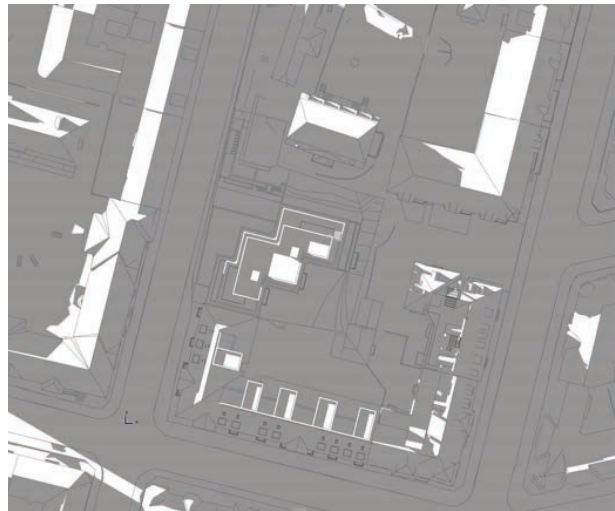
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 21:00

Plan



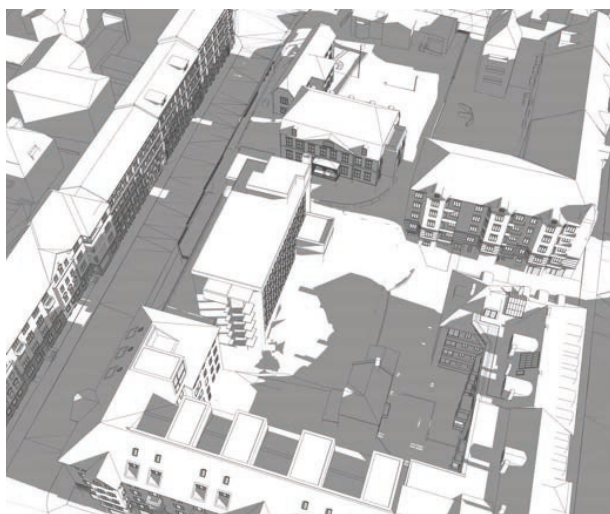
Eksisterende situasjon



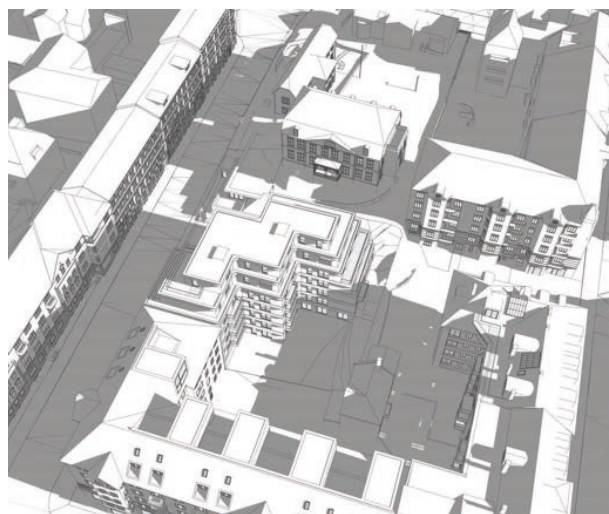
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 09:00

Perspektiv fra sør



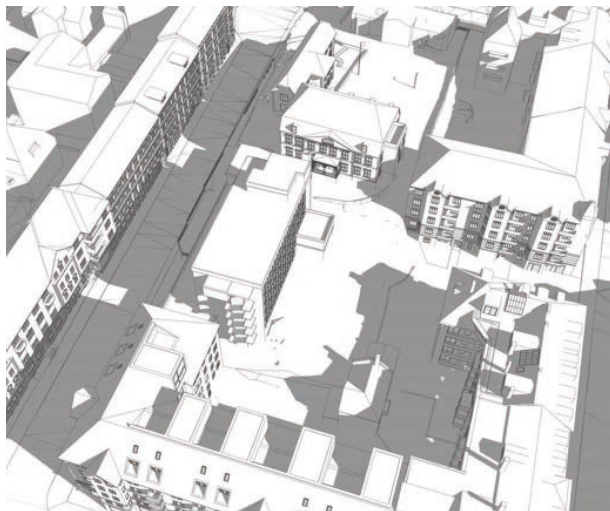
Eksisterende situasjon



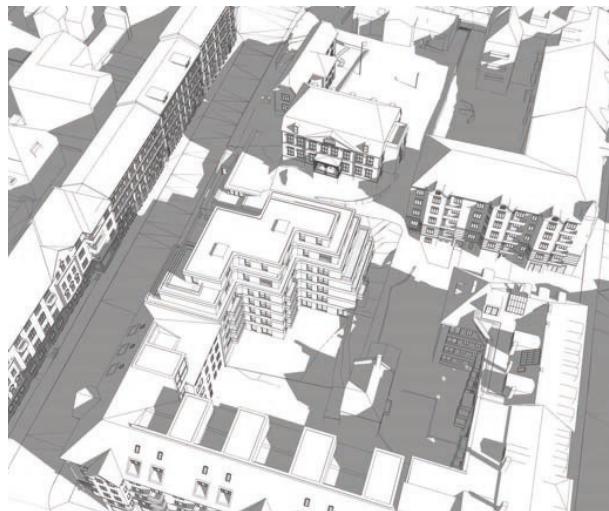
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 10:00

Perspektiv fra sør



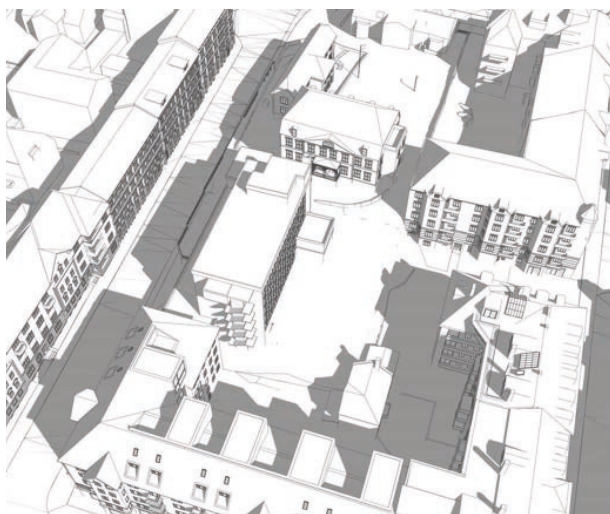
Eksisterende situasjon



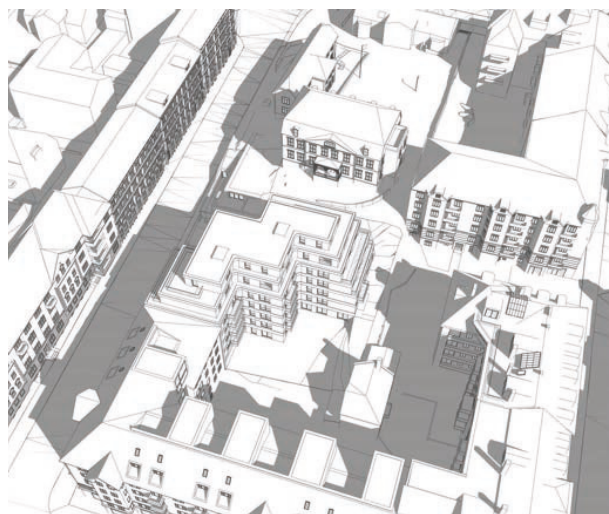
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 11:00

Perspektiv fra sør



Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 12:00

Perspektiv fra sør



Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 13:00

Perspektiv fra sør



Eksisterende situasjon



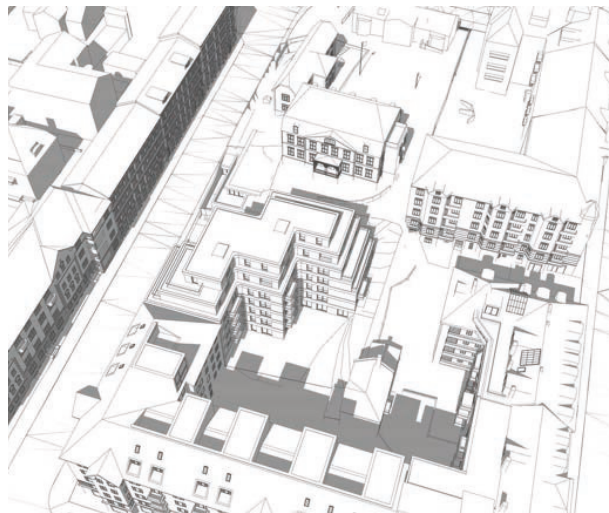
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 14:00

Perspektiv fra sør



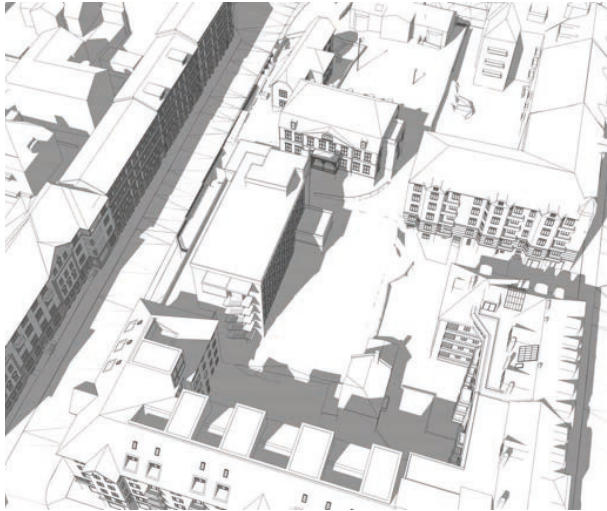
Eksisterende situasjon



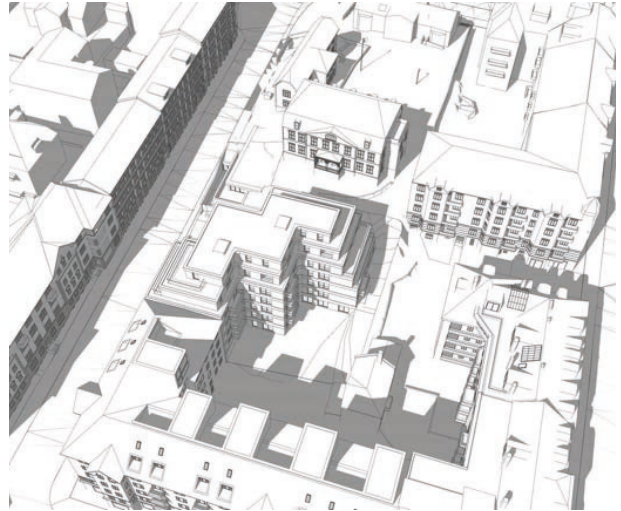
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 15:00

Perspektiv fra sør



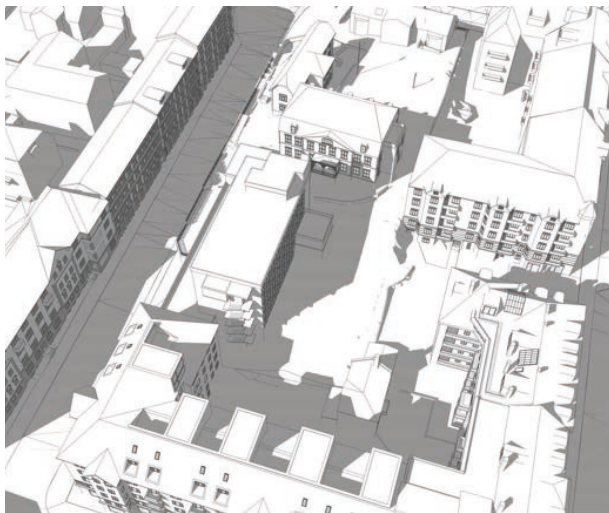
Eksisterende situasjon



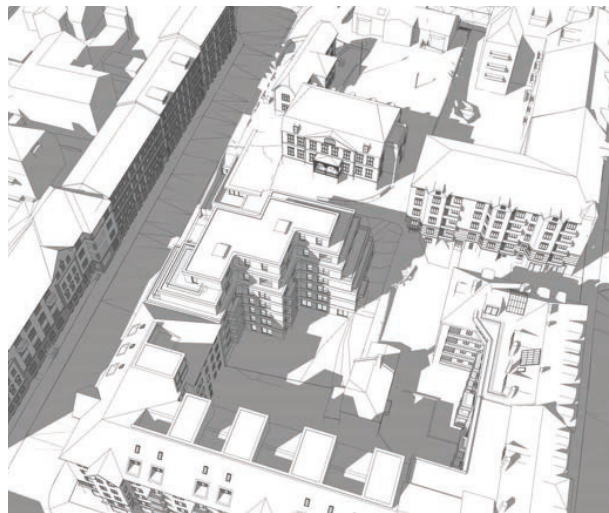
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 16:00

Perspektiv fra sør



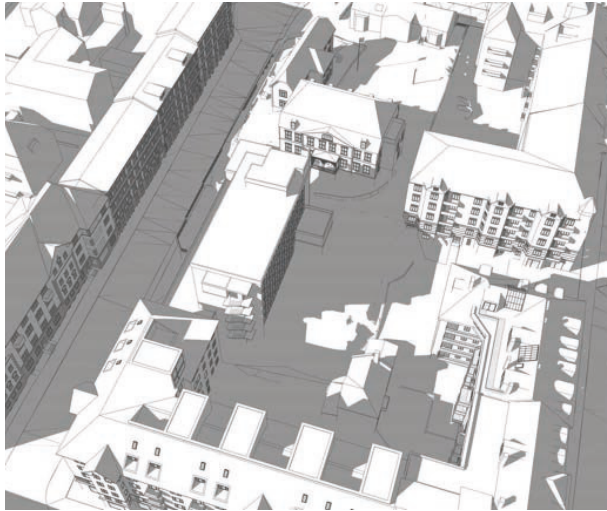
Eksisterende situasjon



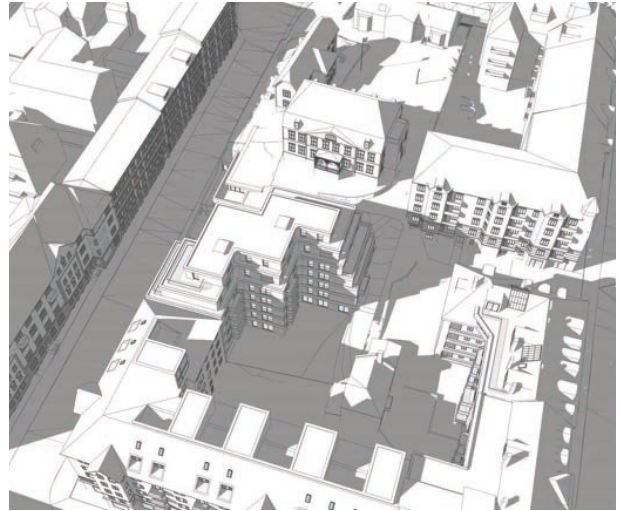
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 17:00

Perspektiv fra sør



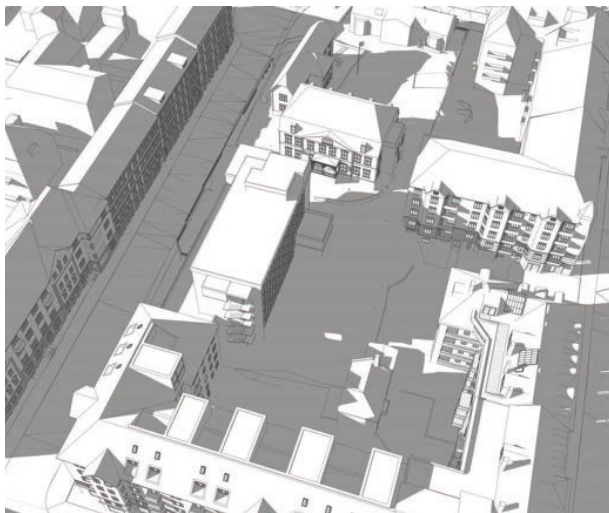
Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 18:00

Perspektiv fra sør



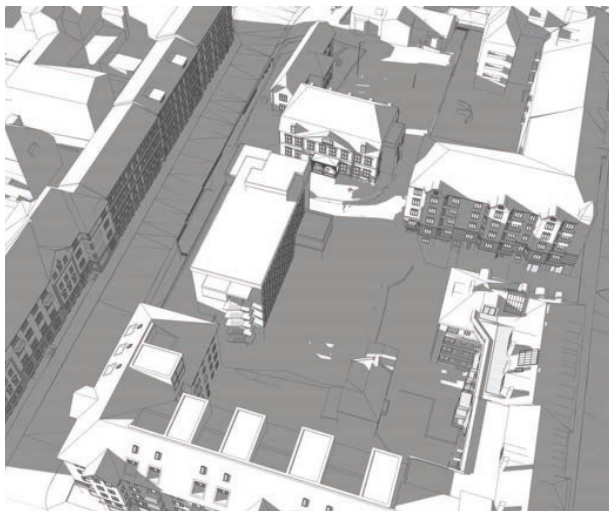
Eksisterende situasjon



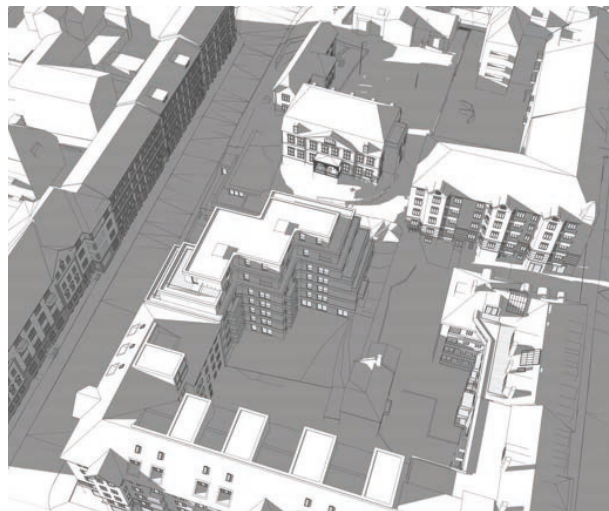
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 19:00

Perspektiv fra sør



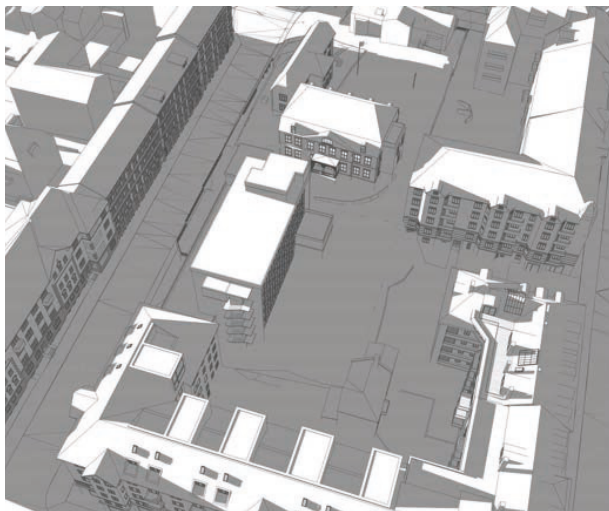
Eksisterende situasjon



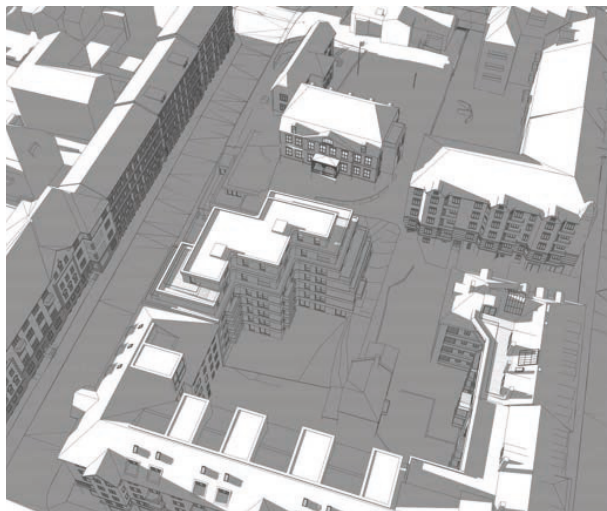
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 20:00

Perspektiv fra sør



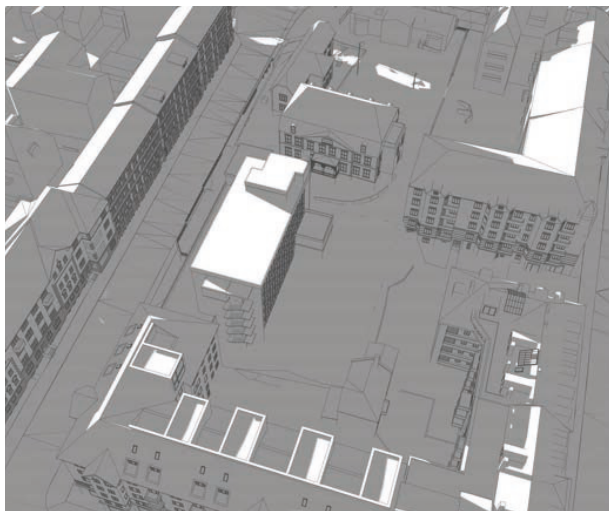
Eksisterende situasjon



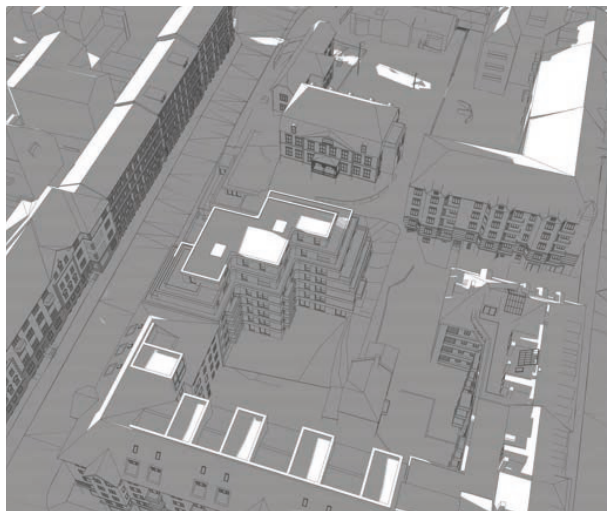
Planlagt nybygg

1. MAI - KL. 21:00

Perspektiv fra sør



Eksisterende situasjon



Planlagt nybygg



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

Nedenfor 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.
5. 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.

For eiendommen:

Adresse: Erling Skjalgssons gate 30B
0267 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Ernesto Øygarden**Oppdragsnummer:** 1007240056**Telefon:** 480 95 859
E-post: henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre