ERLING SKJALGSSONS GATE 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglerbrev
Originale byggetegninger
Ekspediskonsdok/ Ferdigattest
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Energiattest
Energiattest
Kart og regulering PDF
Rammetillatelse E S gate 25 -
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Erling Skjalgssons gate 28, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 282, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 **Rapportdato:** 05.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25034 **Referansenummer:** AQ3982

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 41 i sameiet.

Leiligheten har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

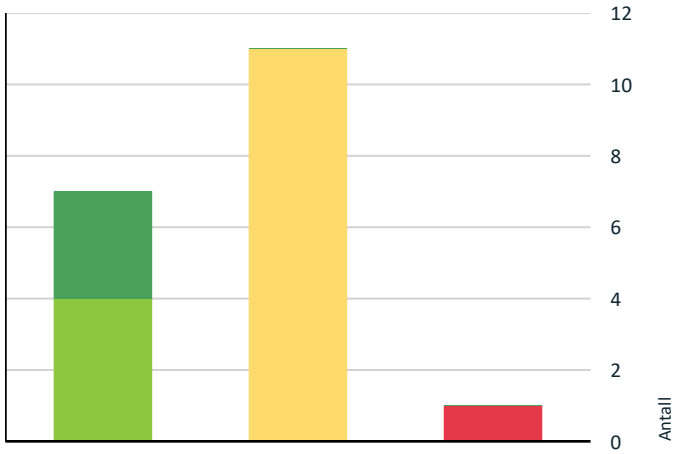
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

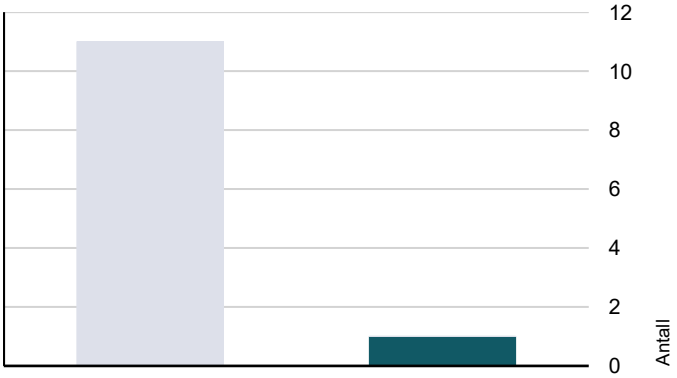
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og representant for selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Fornyelse av kjøkken. Skiftet fronter og benkeplate.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsfasade som er slammet.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Baktrapp i tre.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2008 og 2011. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Originale koblede vinduer. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Eldre finert entrédør.
Entrédør er ikke brann- og lydklassifisert.
Dør til baktrapp er B-30 merket.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitt entrédør.

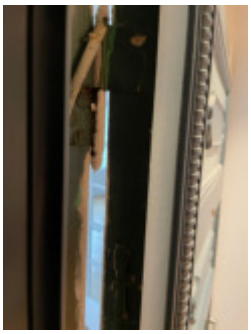
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Hoveddør



Baktrapp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra kjøkken, balkongen er på 1,57 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.

Tilstandsrapport

Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,99 m.
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

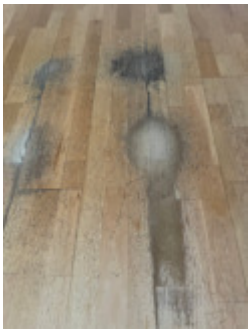
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis slitte gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.
REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med

Tilstandsrapport

hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Garderobeskap

Garderobeskaps på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre flislagt bad med gulvvarme.

Innredning på bad med WC, dusjplass i nisje, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Slitt innredning.

Trolig naturlig ventilasjon på bad med tilluftsspalte under dør.
Plastsluk med jordingskabel til slukrist.
Noe lite fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

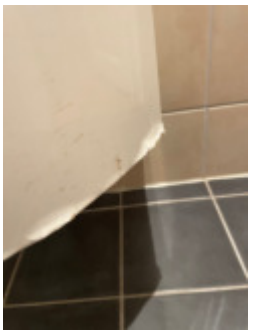
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

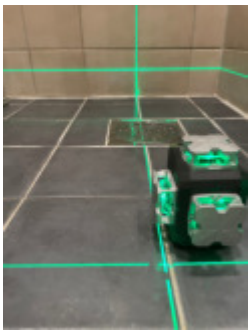
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



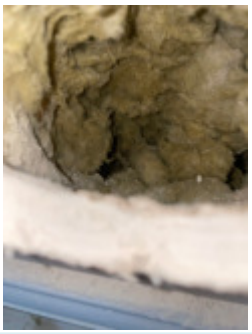




4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg.
Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, noen dører på overskap med glass, børstet stålplater mellom overskap og laminert benkeplate, kullfiltervifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys, lys under overskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie 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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.
To stoppekraner i sjakt på bad, disse fungerte ved testing.

Det er også ett fordelerskap på badet. Dette ble ikke åpnet grunnet mangel på nøkkel. Fikk tittet inn i skapet og ser at det er flomsikring fra skapet til gulv med sluk. Kursoversikt på rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Plastrør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer og luftespalte i vinduer. Luke til felleskanal i stue. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
Det er også noe nyere radiatorer. Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

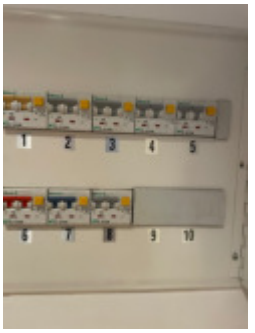
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

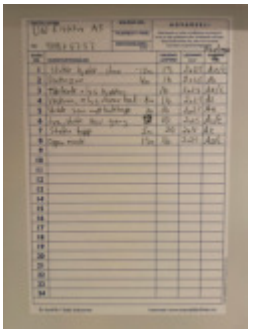
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

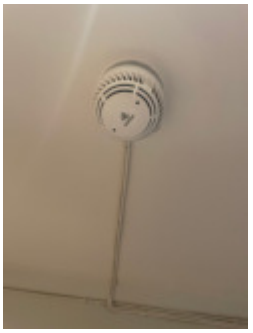
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2016.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

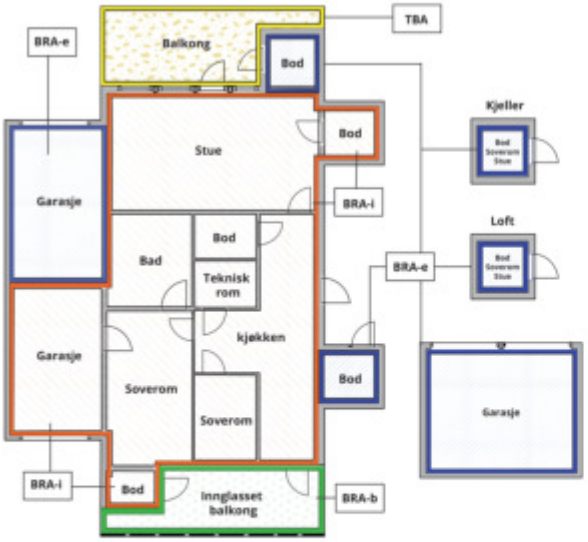
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	75			75	2
Kjeller		11		11	
SUM	**75**	**11**			**2**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré , Bad , 2 Soverom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 11 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Entrédør er ikke merket som brannklassifisert dør.

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: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	The Riberg	Representant for selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	282		41	4112 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Erling Skjalgssons gate 28

Hjemmelshaver
Emem Eiendom AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nobelsgate 27 Sameiet	92 / 5616	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	921626525

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en attraktiv og tiltalende gård. Meget sentralt, stille og veletablert boligområde ved Schafteløkken på Frogner rett ved Frognerparken. Kort gangavstand til alle typer fasiliteter som bakeri, kaféer, restauranter, butikker, treningssenter samt Frognerkilen og Bygdøy. Kort gangavstand til trikk -og bussholdeplass på Frogner Plass.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.

Utgang til balkong fra kjøkken. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Eldre flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2020	Fusjon/Fisjon	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86172858			

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AQ3982

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302240347

Selger 1 navn
Thea Conradi Riberg

Gateadresse
Erling Skjalgssons gate 28

Poststed	Postnr
Oslo	0267

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Emem Eiendom AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302240347

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302240347

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Riberg	53069b4f8e8b8e59bfd8c9c71d5dada8003aa6f6	06.02.2025 12:38:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302240347

- 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

MEGLERBREV

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Stian Bakke
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005873@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005873/302-24-0347 erling skjalgssons gate 28 . Vår ref.: 5497-1-41 Dato: 24.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nobelsgate 27 Sameiet
Organisasjonsnr:	921626525
Seksjonseier:	Emem Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Erling Skjalgssons Gate 28, 0267 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	212
Bnr.	282

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 86172858.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det er påkrevd å ha korrekt navneskilt ved ytterdør og porttelefon i sameiet.
- Dette skal bestilles ved alle inn- og utflyttinger, kontakt styret for informasjon om hvilke(t) navn som skal stå.
- Faktura for tjenesten vil bli sendt fra forretningsfører til eier av seksjonen, uavhengig om det er ny leietaker eller ny eier.
- Beløpets størrelse fastsettes av styret, og er for tiden kr 1 500,-.
- Ordningen er vedtatt på ordinært sameiermøte og er nedfelt i sameiets husordensregler punkt 4.
- Oppdatering av navn på postkassen må sameier og ev. leietaker ordne selv. Instruks står på innsiden av postkassene.
- Vanlig gateparkering samt noen parkeringsplasser i bakgård. Se parkeringsrutiner vedheftet husordensregler.
- Det etableres el-bil ladeplasser i bakgården 2021.
- Kjøpers e-postadresse og telefonnummer bes oppgitt sammen med eierskiftemeldingen.
- Sameiet praktiserer dugnadsgebyr. Styret sørger for innkreving.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207713295
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	1 338 469,00
Innfrielsesdato:	30.09.2038
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 852,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 405,00	
TV/bredbånd	447,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	545,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 778,-
Annen formue:	22 355,-
Gjeld:	21 935,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207713295
Restsaldo:	21 934,91
Kapitalkostnader:	219,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 934,91,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Johan Mellbye, e-post: nobelsgt27@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: nobelsgt27@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

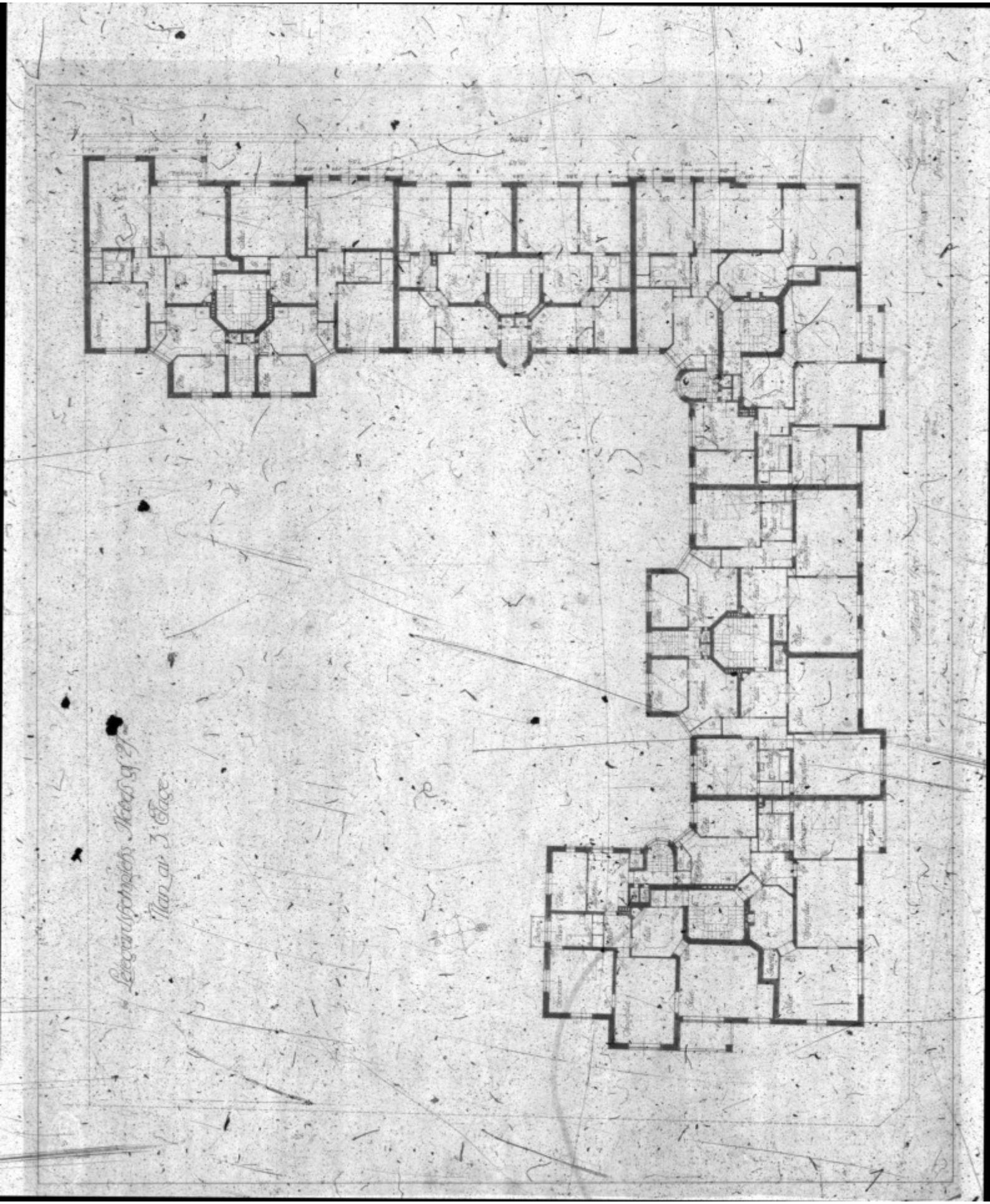
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ORIGINALE BYGGETEGNINGER


Lageplan Komplex Kreisg. 2
Maßst. 1:500

EKSPEDISKONSDOK/ FERDIGATTEST

Volumo 6. 27

J.m. 805/1920

Kanzlio

V.D

Anmeldelse
11 Legninger

805 / 1920

L. nr. 262-20

737/1920

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus

paa Matr.-No. 27 Nobels gate

Indleveret 17de juli 1920 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 20/7 20.

J. Pettersen

805/20

14/5 1920

Gadebredde er: Nobels gate 15,70, Enerhaugs gate 15,70, Enerhaugs Hjalgerdsens gate 12,55 og Byggeomraade Nedenaadsen 5,20, 3,15 og 1,50. Nobels gate er opmaalt i autoriseret rigtig profil mens ikke i fuld bredde. De andre gater er ikke opmaalte. Mot Nobels gate er det tilladte etageantal 3.

805/20 indkl. 26/7 20 Kristiania 22 juli 1920

Hjalmar Eek

G. Bull-Haug.

Overmeder Hvis. mindstebestemmelsen. Tid. utstedelse.

805/20

26/7 20.

J. Pettersen

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

4 Dispensation fra bygningsvedtægtens § 30, 1ste
punktum indrømmes. Derimod kan dispen-
sation fra §§ 43 og 42, 4 mht. hensyn til
verandaer, som kunstner ligger fra at kom-
me ind i de indbyrdes beliggende værelser,
ikke indrømmes. Alle indvendige
rum som kalder, bad og WC. anretninger,
entreer etc. maa skaffes tilstrækkelig og
effektiv ventilation.
Det ønskede WC rum i kjælderen kan ikke
tillades."

Kristiania sundhedskommission 10 August 1920
Efter bemyndigelse
A. Dreyer.

SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No 1132/1920 INGENIØR

805/1920 V. T. Ny indtilling.

805/20

1. Ansøgningen er stridende mot §7, idet bygningen [illegible] mot [illegible] gt. og mot Kabels gate er anlagt [illegible] for at tilbygningen mot Kabels gate ikke er [illegible] Efter [illegible] Sundhedskommissionen skal [illegible] bygningen [illegible] være [illegible] mulighet [illegible] Vedtægtenes [illegible]

2. Undtagelse fra § 30[7]. cfr. Sundkstkom. Bestaaende Tilstrenges ikke.

3. Undtagelse fra § 32[4] for Vandledninger overhovedet Veranstaltninger. cfr. Sundhedskom. Bestaaende Tilstrenges formentlig heller ikke, da disse ogsaa Vandet vinker mermest dem Vedkommer. mon indvendig

1 4. Da der mangler Sikkerhed gjennem Forhandlingerne i Kjelderen (er det ikke muligt at se, i hvilken Retning denne Bestemmelse er stridende mod § 33.)

2 5. Den tilladte Bygningshøide er herfra iøvrigt rigtig og omhyggelig med Hensyn til Facadetegning Bil. 9., hvorom vil fremgaa, at Anmeldelsen er stridende mod § 30[1], idet ikke alene Hovedgesimsen paa hele Bygningen men ogsaa Gavler og Tværpartier ligger høiere end den tilladte Høide.

6. Anmeldelsen er stridende mod § 29[14], da to av Mørvognene nærmest Avdelingerne maa betragtes som Brændvogne, og disse ikke er fast opstillet Fabrikplatsen som for Brændvognene bestemt, og da den ene har Døråbning i Kjelderen.

3 ~~7. Skadevirkninger~~ Dersom mere i Bestk. til § 45[1] ønskes, saa se paa ~~det~~ Forslaget og ~~Bestemmelsen~~ i øvrigt.

~~8. Bestemmelsen~~ ~~maa~~ ~~opfyldes~~ ~~av~~ ~~Bedrifter~~ ~~i~~ ~~Bestk.~~ ~~til~~ § 47.

~~9. Krav~~ ~~om~~ ~~større~~ ~~Høide~~ ~~end~~ ~~meldt~~ ~~opfyldes~~ ~~ved~~ ~~anden~~ ~~Bygningsmaade~~ ~~eller~~ ~~Bygningsstørrelse~~.

6 10. Tilslagsmaskinerne bør bestemt nægtes paabudt indbygget i Bygningen, da de ~~ikke~~ er til Gjenstridelse for Bestemmelsen i § 30[1].

~~11. Bestemmelsen~~ ~~i~~ ~~Bygningsreglementet~~ ~~kan~~ ~~ikke~~ ~~anvendes~~ ~~paa~~ ~~Forholdene~~ ~~paa~~ ~~Fabrikken~~.

~~12.~~ Undtagelse fra § 30[1] cfr. Bil. 5 er tilladelig efter Bestk. til § 102[1].

13. Vertikalskillevæggene er godkjendt.

c. Statisk Beregning for saadige Hustrækkeværker er indsendt og godkjendt,
d. Fundamentforslag med Beregninger er godkjendt og
e. Skaanadsegget i dets Hovedtræk er godkjendt. Opmaalingen av Gatene er ordnet.
f. 2. Ved Fundamenter Utstøyr kan ikke sættes mørtel.

Kristiania 13de August 1920
O. Hjelmo Holtermann

805/20

Overmaalingsvæsenet vedkommende bemyndiges herved til at bestille nødvendig Opmaaling av Gaarden Nr. 1 i 1ste Distrikt, hvorefter Bygningens Beliggenhed kan godkjendes av vedkommende Myndighed.

16/8 20.
J. Bellmann

805/1920

1549/1920

Situationsplanen er godkjendt av Reguleringskommissionen med Hensyn til Bestemmelserne i Lov av 23 April 1918, hvorimod fornødne Bestemmelser maa træffes i Henhold til Lovens § 6 med Hensyn til Beliggenheden av Bebyggelsen med tilhørende Anlæg og Indretninger, samt Bebyggelsens Omfang og Art. (Bekj. av 12 Mai 1916.)

Den paa Kart 2 med B betegnede fremtidige Del av Gaalaagen i Forbindelse med Ring Skipalgaten gjennem Eiendommen bør ikke bebygges.

Da i Henhold til § 22 1ste Ledd nr. 1 Bygningen maa fjernes saaledes:

Stabilsgt.: Profil ret linje med stigning 1:36.5 fra kryds mg Byggelinje ved Hjørnet paa side 19.6 til kryds med Solheimsgaten midt. linje paa side 2.7.25. Kryds med Eckersbergsgaten midtlinje forøvrig paa side 22.6

forts.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VINDEREN RØR AS
Slemdalsveien 72
0373 OSLO

Dato: 13.09.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201610906-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 28	Eiendom:	212/282/0/0
Tiltakshaver:	NILS MARTIN ELVIK	Adresse:	ERLING SKJALGSSONS G. 28, 0267 OSLO
Søker:	VINDEREN RØR AS	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk og soil mottatt 6.9.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
NILS MARTIN ELVIK, ERLING SKJALGSSONS G. 28, 0267 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO-NYTT AS
Postboks 5131 Majorstuen
0302 OSLO

Dato: 28.11.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201612692-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NOBELS GATE 27, ERLING SKJALGSSONS GATE	Eiendom:	212/282//
Tiltakshaver:	ELEKTRO-NYTT AS	Adresse:	Pilestredet 75D, 0354 OSLO
Søker:	ELEKTRO-NYTT AS	Adresse:	Postboks 5131 Majorstuen, 0302 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nobels gate 27, Erling Skjalgssons gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 09.11.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2016 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5497

Nobelsgate 27 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Nobelsgate 27 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:00, Shafteløkken - som normalt.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan
8. Endring av vedtektene §4
9. Ordensregel nr 9 slettes
10. Ordensregel nr. 7 justeres
11. Utredning av heis i sameiet
12. Vifte på taket - dårlig trekk i peis
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nobelsgate 27 Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret forslår at vår forretningsfører fra Obos styrer møtet.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2027 Nobelsgate 27 MJM.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105.000 nok. Styret bestemmer selv fordelingen.

Styrets innstilling

Styret forslår at årsmøtet vedtar styrets forslag.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105.000,-

Sak 7

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lagt opp til omfattende vedlikehold årene som kommer. Styret vil prioritere som det står i vedlikholdelsesplan, men forbeholder seg retten til å flytte rundt på prosjekter etter behov og evne til å betale for vedlikeholdet.

Styret vil forsøke å finansiere vedlikehold over driften, men utelukker ikke at det kan bli behov for ekstra innbetalinger.

Styrets innstilling
Styret anbefaller at årsmøtet tar vedlikeholdsplan til etterretning og gir styret fullmakt til å løse det på best mulig måte.

Forslag til vedtak
Årsmøtet tar vedlikeholdsplantil etterretning og gir styret fullmakt til å løse det på best mulig måte.

Sak 8

Endring av vedtektene §4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Det er ingen enkel jobb å administrere vårt sameie; det er mye «historie» som ikke er dokumentert, og det er mange oppgaver som dukker opp i løpet av et år. Dette betyr at det vil ta noe tid for et nytt styremedlem/en ny styreleder å sette seg inn i alt, kunne se ting i sammenheng og ta de riktige beslutningene

2. Valgkomiteen opplever at det er svært vanskelig å rekruttere til styret – mange har allerede «gjort jobben», andre har familie- og/eller arbeidssituasjon som gjør det vanskelig å innpasse styrearbeid i en travel hverdag.

3. Erfaringsmessig er det vanskelig å skille mellom rollene varamedlem og styremedlem. De siste årene har vanlig praksis vært at varamedlemmene setter seg inn i møteinnkallingen og stiller på styremøtet. Rollen honoreres ikke, med mindre et varamedlem påtar seg større oppgaver. Det er ingen automatikk i at et varamedlem «rykker opp» til styremedlem, snarere er det slik at varamedlemmene trekker seg etter en stund, når de mener de har gjort sin plikt. Dette er etter vår mening ikke en heldig bruk av sameiets ressurser.

Dersom årsmøtet vedtar nedenstående endring, vil denne gjelde for første årsmøte/generalforsamling hvor styrevalg er på agendaen etter årsmøtet 2024.

Vedtektenes §4 sier følgende:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmene velges for ett år. Kun myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forslag på kandidater til styreverv sendes Valgkomiteen.

Forslag til ny tekst (endringer i kursiv):
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. **Styreleder og styremedlemmer velges alle for 2 år.** Kun myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forslag på kandidater til styreverv sendes Valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar foreslåtte endring. Den skal gjelde for første årsmøte/generalforsamling hvor styrevalg er på agendaen etter årsmøtet 2024.

Sak 9
Ordensregel nr 9 slettes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har ikke tørkestativ lenger. Ordensregel nr 9. er unødvendig

Ordensregel nummer 9

I bakgården er det tørkestativ for felles benyttelse. Prøv å vise hensyn på søn- og helligdager. La ikke vask henge ute til sjenanse for naboene.

Styrets innstilling
Slett regel

Forslag til vedtak
Ordensregel nr 9 slettes Ordensregler fra 10 til 13, blir deretter nummerert med et nummer lavere enn de har i dag.

Sak 10
Ordensregel nr. 7 justeres

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens regel nr 7.

Ved større oppussingsarbeider i leilighet skal sameier alltid varsle naboer i oppgangen på forhånd. Arbeid som medfører støy kan foregå mellom klokken 08:00 og 19:00 på alle hverdager. Dersom arbeidene krever at vann eller fyringsanlegg stenges, skal varsel sendes ut i god tid. Større arbeider fører ofte til mer trafikk i og

større belastning pa˚trapper og kjelleromra˚der enn normalt. Sameier ma˚derfor sørge for jevnlig renhold av berørte fellesomra˚der, og kan ogsa˚bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader oppsta˚r pa˚vegger, trapper og dører i fellesomra˚dene. Sameier er ansvarlig for at utgangsdører er la˚st na˚r arbeidet avsluttes for dagen. Dersom arbeidene medfører nedstøving eller andre skader pa˚naboleiligheter, ma˚sameier bista˚til at dette blir utbedret, og dekke eventuelle kostnader dette medfører.

Ny regel nr. 7.

Ved større oppussingsarbeider i leilighet skal sameier alltid varsle naboer i oppgangen pa˚forha˚nd. **Arbeid som medfører støy kan forega˚mellom klokken 08:00 og 17:00 pa˚alle hverdager.** Dersom arbeidene krever at vann eller fyringsanlegg stenges, skal varsel sendes ut i **god tid og søkes til styret**. Større arbeider fører ofte til mer trafikk i og større belastning pa˚trapper og kjelleromra˚der enn normalt. Sameier ma˚derfor sørge for jevnlig renhold av berørte fellesomra˚der, og kan ogsa˚bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader oppsta˚r pa˚vegger, trapper og dører i fellesomra˚dene. Sameier er ansvarlig for at utgangsdører er la˚st na˚r arbeidet avsluttes for dagen. Dersom arbeidene medfører nedstøving eller andre skader pa˚naboleiligheter, ma˚sameier bista˚til at dette blir utbedret, og dekke eventuelle kostnader dette medfører.

Styrets innstilling

Vi kan regne med at renoveres 1 til 2 leiligheter i året. Det er derfor behov for gode regler som opprettholder ro i sameiet mellom 17.00 og 08.00 på hverdager. Ny ordensregel sørger for at ordensregler er konsistente med sameiets regler for oppussing.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ny regel nr 7.

Sak 11

Utredning av heis i sameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det var svært liten interesse for å installere heis ved å finansiere den med utbygging av loft eller bygg i hagen.

Hvis sameiet skal utrede bygging av heis til sameiet må det bli som et prosjekt som finansieres med låneopptak.

Skal sameiet gå videre med et så omfattende prosjekt må vi ha teknisk og kommersiell rådgiver til å bistå oss. Det koster trolig et sted mellom 80.000,- og 120.000,-. En rådgiver vil kunne hjelpe oss med å finne frem til beste løsning, til mest fornuftig pris og kunne være prosjektleder under byggingen.

Ekstra informasjon

Hvis sameiet skal låne pengene mellom 10 og 15 millioner kroner må vi vurdere hvordan investeringen og felleskostnadene (renter, avdrag og drift) skal fordeles. Et forslag kan være at investeringen deles med ulike fordelingsnøkler per etasje, ved at de i fjerde etasje betaler mest, mens de i første ikke skal belastes noe særlig. Ifølge en eiendomsmegler vil alle leilighetene oppleve verdistigning (selv i første etasje) hvis heis installeres i oppgangen. For den øverste kan det være rundt én million kroner.

Renten på vårt eksisterende lån hos vår bankforbindelse hos Obos er i dag på 7,9%. Men dette lånet blir større og renten ifølge et tilbud vi har fått på rundt 6,1%. Hvis vi velger å gå for heis kan det også være verdt å se på

muligheten for at sameierne kan koble lån til leilighetene slik at sameiere kan søke alternativ finansiering for deres del av lånet.

Styrets innstilling

Styret har utredet så langt vi kan. Skal det utredes videre bør man kjøpe inn tjenester fra en rådgiver. Styret anbefaler at årsmøtet foretar en avstemning for om man skal utrede prosjektet videre med en rådgiver.

Oppgaven er å få frem et konkret forslag for hvordan heis kan bygges, til hvilken pris, hvordan den kan finansieres og hvordan kostnadene skal fordeles i sameiet. Dette forslaget må så opp til nytt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styret forslår at dette er en sak som krever 2/3 flertall for vedtak, da neste steg typisk vil også vil kreve 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Styret forslår at det stemmes over om det skal budsjetteres med 120 000 kroner ekstra for å engasjere en rådgiver til å legge frem et forslag hvordan heis kan bygges, til hvilken pris, hvordan den kan finansieres og hvordan kostnadene skal fordeles i sameiet.

Sak 12

Vifte på taket - dårlig trekk i peis

Forslag fremmet av:
Nils Martin Elvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Vi ønsker å få montert en vifte på taket da vi ikke kan bruke peisen i ES28. Det ble markant dårligere trekk etter piperehabiliteringen noe som gjør at man røyklegger naboens leilighet (over) ved bruk.

Etter sist inspeksjon ble automatisk avtrekksvifte på taket skissert som eneste løsning. Vårt forslag er at den berørte oppgangen dekker engangsinvesteringen for montering av viften men at løpende vedlikehold dekkes av sameiet.

Hilsen

Martin Elvik

Styrets innstilling

Styret har det på listen over vedlikehold, men langt ned på listen. Styret anbefaler at det ikke vedtas som eget prosjekt.

Forslag til vedtak

Installering av avtrekksvifte på taket

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har arbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter.

Vedtektene fastslår at «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmene velges for ett år».

Valgkomiteen foreslår at styret for kommende periode består av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:
Morten Johan Mellbye, Erling Skjalgssonsgt 26.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:
Jeanine Bertrand, Erling Skjalgssonsgt 26
Anna Lisa Marie Gasslbauer, Erling Skjalgssonsgt 28
Styremedlemmer som ikke er på valg:
Erik Halvorsen, Erling Skjalgssonsgt 28B

9. mars mottok valgkomiteen ytterligere et forslag. Komiteen hadde da avsluttet sitt arbeid, men synes allikevel at det innkomne forslaget også skal presenteres for årsmøtet. Årsmøtet bes derfor ta stilling til følgende to alternativer til varamedlemmer:

Alternativ 1:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Helge Hjort, Nobelsgate 27
Svenn-Erik Hagen, Erling Skjalgssonsgt 28B

Alternativ 2:

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Helge Hjort, Nobelsgate 27
Bengt Wallin, Nobelsgate 27B

Oslo, den 9.3.24

For valgkomiteen Marit Wiig, Martin Elvik og Jøns Sjøgren

Valgkomité:
Valgkomiteen synes det er vanskelig å innstille seg selv. Vi er villige til å stille et år til, men dersom årsmøtet har andre kandidater, stemmes disse over i møtet.

Forslag fra Sveinung Paulsen

Svein Erik Hagen som styremedlem

Innstilling
Valgkomiteen foreslår at årsmøtet følger valgkomiteens instilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Mellbye

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Lisa Maria Gasslbauer
- Jeanine Bertrand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bengt Wallin
- Helge Hjort
- Svenn Erik Hagen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Johan Mellbye	Erling Skjalgssons Gt 26
Styremedlem	Jeanine Catherine Bertrand	Erling Skjalgssons Gt 26
Styremedlem	Erik Halvorsen	Erling Skjalgssons Gt 28 B
Varamedlem	Anna Lisa Marie Gasslbauer	Erling Skjalgssons Gt 28
Varamedlem	Elisabeth Lea Strøm	Nobels Gate 27

Valgkomiteen

Nils Martin Elvik	Erling Skjalgssons Gt 28
Marit Helene Wiig	Erling Skjalgssons Gt 26
Jøns Sjøgren	Erling Skjalgssons Gt 28b

Kontaktinformasjon

Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nobelsgate 27 Sameiet
Sameiet består av 41 seksjoner.
Nobelsgate 27 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921626525, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 282

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

Nobelsgate 27 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning

Styret har hatt syv styremøter i løpet av perioden.

Det har vært bra oppmøte på styremøtene. I tillegg til møteaktiviteten fører styret en løpende dialog ved sporadiske møter, telefon og på mail. Styret har hatt et godt samarbeidsklima og alle beslutninger er tatt enstemmig.

Styret flyttet kommunikasjonstjenestene med sameierne til Vibbo i 2022. Det ble sameierne informert løpende om, samt i årsberetningen 2023. De få sameierne som har motsatt seg elektronisk kommunikasjon får kun lovpålagt kommunikasjon. Den fysiske postkassen er ikke lenger i bruk og vil bli fjernet. Styret har mottatt én klage fra én sameier for overgangen til Vibbo. Styret mener imidlertid at fordelene som Vibbo gir er så store at vi fortsetter med den kommunikasjonskanalen. Henvendelse til styret skal skje på Vibbo eller styrets mailadresse på Vibbo.

Styret har sendt ut noen utgaver av utsyn og innsikt, i tillegg til en rekke oppdateringer på Vibbo. Styret tror at en løpende informasjon på Vibbo gir den beste oppdateringen og at utgivelse av sporadiske innsikt bør droppes.

Det er gjennomført to dugnader. Vel blåst til alle som stilte opp eller betalte inn dugnadsstøtte. Styret oppfordrer alle til å stille på dugnad, det bidrar til at våre fellesområder får seg et løft samtidig som det er en fin anledning til hyggelig og sosialt samvær som fremmer godt naboskap.

Oslo Kommune ferdigstilte arbeidet med rør i hagen vår. De lovte å tilbakestille hagen i samme eller bedre stand enn den var. Tilbakemeldingene fra sameierne er unisont gode. Nå kan barn i alle aldre leke på plenen.
Styret har ikke gjennomført vedtak om hagekomite. Dette tiltaket fikk minimal oppslutning og lot seg ikke gjennomføre i praksis.

Den største vedlikeholdsposten har vært rehabilitering av takrenner og nedløpsrør. Styret hadde en rekke leverandører inne for å gi tilbud på arbeidet. Mange kom på befaring, og meldte at de skulle gi pris, men endte med å ikke svare. Ingen av dem ville gi fast pris.
Styret endte opp med å velge en blikkenslager som også monterte nye snefangere der sameiet manglet disse. Det kan være at sameiet bør abonnere på en vakt- og ryddetjeneste mht fare for fall av sne og is fra tak.
Det er lekkasje i taket i NB27, det må repareres i løpet av våren. Se plan for vedlikehold.
Sameiet har hatt utfordringer med varmeanlegget og dermed hatt flere rørleggerbesøk. En av årsakene til utfordringene er at sameieres håndverkere har skrudd på ventiler under renovering eller oppussing. Det er forbudt. Det førte til at deler av sameiet var uten varme i perioder. Styret brukte tid og penger på å finne feilkilden. Er det behov for å slå av vanntilførsel eller varme (vann det også) skal

det søkes til styret. Skal varmeanlegget tømmes for vann skal sameiets rørlegger benyttes.
En annen årsak er at mesteparten av rørene våre er over 100 år gamle. Ventiler begynner å lekke eller kiler seg fast i både åpen og lukket posisjon. Styret arbeider med en større gjennomgang av rørtilstanden i bygget for å forebygge fremtidige lekkasjer, samt sørge for at det er mulig å drive vedlikehold uten at alle oppgangene berøres. Det er viktig at alle besøker bodene sine i ny og ne, slik at vi oppdager lekkasjer tidlig.
Vi hadde også en pumpe som ble delvis defekt. Pumpen roterer, som skaper magnetisme som tar til seg rust og andre mineraler. Det medførte at den gikk varm og sikringsmekanismen slo den av i perioder. Pumpen er skiftet.
Styret har fulgt opp arbeidet med varmeanlegget også inne hos sameiere. Vi oppdaget at det er store forskjeller i ulike leiligheter, noen har oppgradert både ovner og ventiler, mens andre har nokså slitne gamle ovner og ventiler som er vanskelig å justere og lufte. Styret merket seg også at det er store forskjeller på hvordan leilighetene er isolert spesielt med tanke på vinduer. Det er alt fra originale trekkfulle enkle vinduer til moderne doble vinduer.

Styret ble i 2023 frastjålet en nøkkel boks med en nr 1 nøkkel. Alle låssylindrene ut mot gatenivå ble byttet ut slik at skallsikringen opprettholdes. Flere av låsesylindrene var modne for bytte.
Styret har deretter fått installert elektronisk låssystem på nær sagt alle felleslåser. Det medfører at sameiere har mulighet til å dele nøkler de har tilgang med andre og at vi bevarer kontrollen med hvor nøkler er. Sameiere har mulighet til å installere elektronisk nøkkel på egne dører.
https://vibbo.no/nobelsgate-27/nyheter/2023-12-7-bruk-mobilen-som-nokkel---obos-nokkel-er-tilgjengelig-zja2mdrk

Styret har også fulgt opp byggeplanene i Erling Skjalgssonsgate. Entreprenøren har fått tillatelse med mange dispensasjoner. Byggeaktiviteten og det nye bygget får først og fremst konsekvenser for sameiere i ES28 og ES28B. Vi håper og regner med at bygget som kommer blir penere enn det som er der i dag.
https://vibbo.no/nobelsgate-27/nyheter/2023-11-20-rammetillatelse---erling-skjalgssons-gate-25-ytbhmtvm

Styret har justert veiledning for oppussing og renovering, samt ordensregler.

Vedlikeholdsplaner
Styrets ser at det dukker opp uforutsette, større vedlikeholds og reparasjonsbehov som må ivaretas. Styret vil alltid prioritere vedlikehold som MÅ utføres, deretter BØR og KAN utføres. Av og til dukker det opp akutte oppgaver som må prioriteres foran planlagt vedlikehold.
Listen over vedlikeholdsprosjekter gir en oversikt over hva styret ønsker å prioritere i årene som kommer. En rekke av arbeidene er utfordrende å budsjettere. Vi får ikke tilbud om fastpris og styrets estimat er derfor beste gjettverk.

	Pri	Kommentar	Estimert kost
2024			
Utbedring av lekkasje tak NB 27	1	Lekkasje når det bøtter ned. Umulig å få fastpris på. Størrelsen på jobben blir først kalr når den er utført. Stillas må monters, Takstein må løftes av, deretter må det reppareres	400 000
Innspeksjon av soilrør under hele bygget	1	Det er trolig brudd eller sprekk, i soilrør i ES26	40 000
Tiltak som følge av inspeksjon	1	VI vet ikke hva som må gjøres ennå. Det bør trolig blåses en glassfiverstrømpe inn i soilrøret. Det vil utbedre små skader og redusere sannsynlighetenen for skade siden.	100 000
Sjekk av rør – varme + vann	2	Utskiftning av oppleggskraner med stad ventil for preventivt vedlikehold. Kranene er gamle, og går lett i stykker. Estimat 6 par per oppgang => 30 par. Ca pris = 19 000 per par.Noen er byttet, det kan komme ekstraregningfor asbestsanering.	500 000
Luftemaskin og automatisk vannpåfyll	2	Luft i varmeanlegget er en fiende av jernrørene våre. Styret har obeservert at mange sameiere har gamle radiatorer med skruer som sitter fast, dårlige gjenger og at det ikke luftes som det skal når styret melder fra.	150 000
Issolasjon av rør i kjelleren	2	Det vil redusere varmeforbruket i kjelleren. Jobben bør gjøres i forbindelse med skifte av ventiler. (30 * 4 500)	150 000
Utbedring av loftsvinduer	2	Må kartlegges. Noen loftsvinduer bør trolig byttes. Ingen lekkasjer i dag.	?
Utskiftning avløpsrør kjøkken/bad	3	Behovet bør kartlegges.	?
2025			
Tette/reparere sprekker i kjellergulv	1	Vil bidra til å hindre adkomst for rotter	150 000
2026			
Flytte stoppekran for vann til ES28 fra bod i kjeller i ES26 til sykkelbod	2	Krever noe byggearbeider/isolering i sykkelbod Kan også løses ved å redusere størrelsen på boden, eller legge en bodnøkkel i møkkelboks utenfor boden. (pris 5 000)	80 000
Senere			
Renovasjon av ytterdører		mellom 800 000 og 1,2 m nok	
Baktrapper ES28 og ES28B	1	Basert på innspill i årsmøtet 2018	200 000
Baktrapper N27, N27B og ES26	1	Basert på innspill i årsmøtet 2018	200 000
Hovedtrapper og hoveddører ES28 og ES28B	1	Basert på innspill i årsmøtet 2018	340 000
Hovedtrapper og hoveddører N27, N27B og ES26	1	Basert på innspill i årsmøtet 2018	500 000
Vurdere, og ev gjennomføre, tiltak for forbedring av trekk i pipene	4	Mange sameiere kan ikke bruke peisen sin pga dårlig trekk	300 000

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) påvirker ikke årsresultatet. Det ble nedbetalt kr 80 491,- i avdrag i 2023. Ref note 15.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 554 502.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nobelsgate 27 Sameiet.

Lån
Nobelsgate 27 Sameiet har to lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NOBELS GATE 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NOBELS GATE 27.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 17 av 28 Årsrapport 2023 Nobelsgate 27 MJM.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 41435-LD5FN-V3SKE-7DH62-UVHJI-4Z63Z

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 41435-LD5FN-V3SKE-7DH62-UVHJI-4Z63Z

SAMEIET NOBELS GATE 27
ORG.NR. 921 626 525, KUNDENR. 5497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 268 932	3 056 331	3 259 000	3 446 000
Ladeinntekter EL-bil		28 945	21 337	0	0
Andre inntekter	3	65 170	13 318	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 363 047**	**3 090 986**	**3 259 000**	**3 446 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 241	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 975	-11 970	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 719	-4 357	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-677 717	-649 592	-612 000	-649 000
Forsikringer		-191 819	-172 970	-185 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-269 973	-263 802	-288 500	-328 500
Energi/fyring	10	-1 026 875	-1 043 315	-1 270 000	-1 345 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 659	-173 499	-185 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-232 591	-197 090	-256 000	-232 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 822 913**	**-2 717 828**	**-3 017 500**	**-3 210 500**
DRIFTSRESULTAT		**540 134**	**373 158**	**241 500**	**235 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 214	20 484	20 000	0
Finanskostnader	13	-99 731	-73 851	-25 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-74 517**	**-53 367**	**-5 000**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**465 617**	**319 791**	**236 500**	**210 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		465 617	319 791		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		335	14 101
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		56 878	56 620
Driftskonto OBOS-banken		1 232 448	509 755
Sparekonto OBOS-banken		138	135
SUM OMLØPSMIDLER		**1 289 800**	**590 611**
SUM EIENDELER		**1 289 800**	**590 611**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-835 959	-1 301 577
SUM EGENKAPITAL		**-835 959**	**-1 301 577**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 390 461	1 470 952
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 390 461**	**1 470 952**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 994	24 337
Leverandørgjeld		681 507	396 412
Påløpte renter		9 475	487
Påløpte avdrag		4 322	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**735 298**	**421 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 289 800**	**590 611**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Nobels Gate 27

Morten Johan Mellbye Jeanine Catherine Bertrand Erik Halvorsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 072 624
Kabel-TV	196 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 268 932**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Buer Entreprenør AS, kreditert faktura	53 750
Innfyttingsgebyr	3 000
Dugnad	8 420
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 170**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 975.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 719
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 719**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-495 738
Drift/vedlikehold VVS	-68 691
Drift/vedlikehold elektro	-27 032
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 611
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 397
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 618
Kostnader dugnader	-2 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-677 717**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-183 833
Feieavgift	-5 228
Renovasjonsavgift	-112 982
Refusjon for mye betalt i vann- og avløpsavgift tidligere år	32 070
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-269 973**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 394
Fjernvarme	-970 481
SUM ENERGI / FYRING	**-1 026 875**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-5 028

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 470
Verktøy og redskaper	-1 995
Lyspærer og sikringer	-2 370
Vaktmestertjenester	-51 930
Renhold ved firmaer	-112 365
Snørydding	-36 625
Andre fremmede tjenester	-2 474
Andre kontorkostnader	-7 650
Gaver	-800
Bank- og kortgebyr	-2 884
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-232 591**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 106
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 058
Andre renteinntekter	887
SUM FINANSINNTEKTER	**25 214**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (Innfridd)	-551
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 180
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 731**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	256 751	
Nedbetalt i år	52 788	
		-1 390 461
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2011	-2 170 000	
Nedbetalt tidligere	2 142 297	
Nedbetalt i år	27 703	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 390 461**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
Selskapsnummer: 5497 **Selskapsnavn:** Nobelsgate 27 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Nobelsgate 27 Sameiet

Organisasjonsnummer: 921626525
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Shafteløkken - som normalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret forslår at vår forretningsfører fra Obos styrer møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Brøndbo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitner ble Nils Martin Elvik foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105.000 nok. Styret bestemmer selv fordelingen.

Styrets innstilling
Styret forslår at årsmøtet vedtar styrets forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 105.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholdsplan

Det er lagt opp til omfattende vedlikehold årene som kommer. Styret vil prioritere som det står i vedlikholdelsesplan, men forbeholder seg retten til å flytte rundt på prosjekter etter behov og evne til å betale for vedlikeholdet.

Styret vil forsøke å finansiere vedlikehold over driften, men utelukker ikke at det kan bli behov for ekstra innbetalinger.

Styrets innstilling
Styret anbefaller at årsmøtet tar vedlikeholdsplan til etterretning og gir styret fullmakt til å løse det på best mulig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar vedlikeholdsplantil etterretning og gir styret fullmakt til å løse det på best mulig måte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtektene §4

1. Det er ingen enkel jobb å administrere vårt sameie; det er mye «historie» som ikke er dokumentert, og det er mange oppgaver som dukker opp i løpet av et år. Dette betyr at det vil ta noe tid for et nytt styremedlem/en ny styreleder å sette seg inn i alt, kunne se ting i sammenheng og ta de riktige beslutningene

2. Valgkomiteen opplever at det er svært vanskelig å rekruttere til styret – mange har allerede «gjort jobben», andre har familie- og/eller arbeidssituasjon som gjør det vanskelig å innpasse styrearbeid i en travel hverdag.

3. Erfaringsmessig er det vanskelig å skille mellom rollene varamedlem og styremedlem. De siste årene har vanlig praksis vært at varamedlemmene setter seg inn i møteinnkallingen og stiller på styremøtet. Rollen

honoreres ikke, med mindre et varamedlem påtar seg større oppgaver. Det er ingen automatikk i at et varamedlem «rykker opp» til styremedlem, snarere er det slik at varamedlemmene trekker seg etter en stund, når de mener de har gjort sin plikt. Dette er etter vår mening ikke en heldig bruk av sameiets ressurser.

Dersom årsmøtet vedtar nedenstående endring, vil denne gjelde for første årsmøte/generalforsamling hvor styrevalg er på agendaen etter årsmøtet 2024.

Vedtektenes §4 sier følgende:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmene velges for ett år. Kun myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forslag på kandidater til styreverv sendes Valgkomiteen.

Forslag til ny tekst (endringer i kursiv):
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. **Styreleder og styremedlemmer velges alle for 2 år.** Kun myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forslag på kandidater til styreverv sendes Valgkomiteen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar foreslåtte endring. Den skal gjelde for første årsmøte/generalforsamling hvor styrevalg er på agendaen etter årsmøtet 2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Ordensregel nr 9 slettes

Vi har ikke tørkestativ lenger. Ordensregel nr 9. er unødvendig

Ordensregel nummer 9

I bakgården er det tørkestativ for felles benyttelse. Prøv å vise hensyn på søn- og helligdager. La ikke vask henge ute til sjenanse for naboene.

Styrets innstilling
Slett regel

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensregel nr 9 slettes Ordensregler fra 10 til 13, blir deretter nummerert med et nummer lavere enn de har i dag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Ordensregel nr. 7 justeres

Dagens regel nr 7.

Ved større oppussingsarbeider i leilighet skal sameier alltid varsle naboer i oppgangen på forhånd. Arbeid som medfører støy kan foregå mellom klokken 08:00 og 19:00 på alle hverdager. Dersom arbeidene krever at

vann eller fyringsanlegg stenges, skal varsel sendes ut i god tid. Større arbeider fører ofte til mer trafikk i og større belastning på trapper og kjelleromrader enn normalt. Sameier ma derfor sørge for jevnlig renhold av berørte fellesomrader, og kan ogsa bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader oppstar pa vegger, trapper og dører i fellesomradene. Sameier er ansvarlig for at utgangsdører er last nar arbeidet avsluttes for dagen. Dersom arbeidene medfører nedstøving eller andre skader pa naboleiligheter, ma sameier bista til at dette blir utbedret, og dekke eventuelle kostnader dette medfører.

Ny regel nr. 7.

Ved større oppussingsarbeider i leilighet skal sameier alltid varsle naboer i oppgangen pa forhand. **Arbeid som medfører støy kan foregå mellom klokken 08:00 og 17:00 på alle hverdager.** Dersom arbeidene krever at vann eller fyringsanlegg stenges, skal varsel sendes ut i **god tid og søkes til styret**. Større arbeider fører ofte til mer trafikk i og større belastning pa trapper og kjelleromrader enn normalt. Sameier ma derfor sørge for jevnlig renhold av berørte fellesomrader, og kan ogsa bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader oppstar pa vegger, trapper og dører i fellesomradene. Sameier er ansvarlig for at utgangsdører er last nar arbeidet avsluttes for dagen. Dersom arbeidene medfører nedstøving eller andre skader pa naboleiligheter, ma sameier bista til at dette blir utbedret, og dekke eventuelle kostnader dette medfører.

Styrets innstilling
Vi kan regne med at renoveres 1 til 2 leiligheter i året. Det er derfor behov for gode regler som opprettholder ro i sameiet mellom 17.00 og 08.00 på hverdager. Ny ordensregel sørger for at ordensregler er konsistente med sameiets regler for oppussing.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar ny regel nr 7.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Utredning av heis i sameiet

Det var svært liten interesse for å installere heis ved å finansiere den med utbygging av loft eller bygg i hagen.

Hvis sameiet skal utrede bygging av heis til sameiet må det bli som et prosjekt som finansieres med låneopptak.

Skal sameiet gå videre med et så omfattende prosjekt må vi ha teknisk og kommersiell rådgiver til å bistå oss. Det koster trolig et sted mellom 80.000,- og 120.000,-. En rådgiver vil kunne hjelpe oss med å finne frem til beste løsning, til mest fornuftig pris og kunne være prosjektleder under byggingen.

Ekstra informasjon
Hvis sameiet skal låne pengene mellom 10 og 15 millioner kroner må vi vurdere hvordan investeringen og felleskostnadene (renter, avdrag og drift) skal fordeles. Et forslag kan være at investeringen deles med ulike fordelingsnøkler per etasje, ved at de i fjerde etasje betaler mest, mens de i første ikke skal belastes noe særlig. Ifølge en eiendomsmegler vil alle leilighetene oppleve verdistigning (selv i første etasje) hvis heis installeres i oppgangen. For den øverste kan det være rundt én million kroner.

Renten på vårt eksisterende lån hos vår bankforbindelse hos Obos er i dag på 7,9%. Men dette lånet blir større og renten ifølge et tilbud vi har fått på rundt 6,1%. Hvis vi velger å gå for heis kan det også være verdt å se på muligheten for at sameierne kan koble lån til leilighetene slik at sameiere kan søke alternativ finansiering for deres del av lånet.

Styrets innstilling
Styret har utredet så langt vi kan. Skal det utredes videre bør man kjøpe inn tjenester fra en rådgiver. Styret anbefaler at årsmøtet foretar en avstemning for om man skal utrede prosjektet videre med en rådgiver.

Oppgaven er å få frem et konkret forslag for hvordan heis kan bygges, til hvilken pris, hvordan den kan finansieres og hvordan kostnadene skal fordeles i sameiet. Dette forslaget må så opp til nytt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styret forslår at dette er en sak som krever 2/3 flertall for vedtak, da neste steg typisk vil også vil kreve 2/3 flertall.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble nedstemt med 18 stemmer.**

12. Vifte på taket - dårlig trekk i peis

Fremmet av: Nils Martin Elvik

Hei,

Vi ønsker å få montert en vifte på taket da vi ikke kan bruke peisen i ES28. Det ble markant dårligere trekk etter piperehabiliteringen noe som gjør at man røyklegger naboens leilighet (over) ved bruk.

Etter sist inspeksjon ble automatisk avtrekksvifte på taket skissert som eneste løsning. Vårt forslag er at den berørte oppgangen dekker engangsinvesteringen for montering av viften men at løpende vedlikehold dekkes av sameiet.

Hilsen

Martin Elvik

Styrets innstilling
Styret har det på listen over vedlikehold, men langt ned på listen. Styret anbefaler at det ikke vedtas som eget prosjekt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for, det ble ikke tatt håndsopprekning av de som er mot.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har arbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter.

Vedtektene fastslår at «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmene velges for ett år».

Valgkomiteen foreslår at styret for kommende periode består av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer:

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:
Morten Johan Mellbye, Erling Skjalgssonsgt 26.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:
Jeanine Bertrand, Erling Skjalgssonsgt 26
Anna Lisa Marie Gasslbauer, Erling Skjalgssonsgt 28

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Erik Halvorsen, Erling Skjalgssonsgt 28B

9. mars mottok valgkomiteen ytterligere et forslag. Komiteen hadde da avsluttet sitt arbeid, men synes allikevel at det innkomne forslaget også skal presenteres for årsmøtet. Årsmøtet bes derfor ta stilling til følgende to alternativer til varamedlemmer:

Alternativ 1:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Helge Hjort, Nobelsgate 27
Svenn-Erik Hagen, Erling Skjalgssonsgt 28B

Alternativ 2:

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Helge Hjort, Nobelsgate 27
Bengt Wallin, Nobelsgate 27B

Oslo, den 9.3.24

For valgkomiteen Marit Wiig, Martin Elvik og Jøns Sjøgren

Valgkomité:
Valgkomiteen synes det er vanskelig å innstille seg selv. Vi er villige til å stille et år til, men dersom årsmøtet har andre kandidater, stemmes disse over i møtet.

Forslag fra Sveinung Paulsen

Svein Erik Hagen som styremedlem

Innstilling
Valgkomiteen foreslår at årsmøtet følger valgkomiteens instilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Mellbye

Følgende stilte til valg:
Morten Mellbye

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jeanine Bertrand
Anna Lisa Maria Gasslbauer

Følgende stilte til valg:
Jeanine Bertrand
Anna Lisa Maria Gasslbauer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Helge Hjort
Bengt Wallin

Følgende stilte til valg:
Helge Hjort
Bengt Wallin

HUSORDENSREGLER

Ordensregler Sameiet Nobelsgate 27

Vedtatt i sameiermøte 2. april 2001.
Endret på ordinært sameiermøte 03.04.2017 og 03.05.21

1. Renholdsverkets regler for kildesortering skal følges. Spesial-avfall som f.eks. malingsbokser, elektriske apparater, kjemikalier m.v. må sameier selv bringe til innsamlingssentraler for spesialavfall.

2. Sameierne i hver oppgang er ansvarlige for orden i felles oppgang, kjeller- og loftsrom. Disse fellesområdene skal verken benyttes som lagringsplass eller til arbeider som medfører støy, støv eller annen forsøpling.

3. Sameierne har selv ansvar for at vannkraner og radiatorkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie. Kjellervinduer skal alltid være lukket.

4. Det er påkrevd å ha korrekt navneskilt ved ytterdør og på navnetavlene i hoved- og baktrapp. For å opprettholde et enhetlig preg skal dette bestilles via forretningsfører ved alle innflyttinger. Dette for at det enhetlige preg opprettholdes. Faktura for tjenesten vil bli sendt fra forretningsfører til eier av seksjonen, uavhengig om det er ny leietaker eller ny eier. Beløpets størrelse fastsettes av styret, og er for tiden kr 1 500. Postkasseskilt besørges av den enkelte sameier. Informasjon om dette fins på innsiden av postkassen.

5. Nedløpsrør på balkongene har ikke varmekabler. Derfor må ikke vann tømmes ut når det er fare for frost. Ev varmekabler på balkongene må ikke brukes til å holde balkongen snøfri. Nedløpsrør tettes lett, så pass på å fjerne løv og annet rusk som lett kan samle seg i sluk. Ved innvendig renovering av balkongen, husk å lage sluk med tilstrekkelig åpning og rist. Dersom sameier selv foretar renovering/utbedring av sin balkong, må sameier sørge for godkjent membran.

6. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0600 slik at naboene ikke sjeneres.

7. Ved større oppussingsarbeider i leilighet skal sameier alltid varsle naboer i oppgangen på forhånd. Arbeid som medfører støy kan foregå mellom klokken 08:00 og 19:00 på alle hverdager. Dersom arbeidene krever at vann eller fyringsanlegg stenges, skal varsel sendes ut i god tid. Større arbeider fører ofte til mer trafikk i og større belastning på trapper og kjelleområder enn normalt. Sameier må derfor sørge for jevnlig renhold av berørte fellesområder, og kan også bli holdt økonomisk ansvarlig dersom skader oppstår på vegger, trapper og dører i fellesområdene. Sameier er ansvarlig for at utgangsdører er låst når arbeidet avsluttes for dagen. Dersom arbeidene medfører nedstøving eller andre skader på naboleiligheter, må sameier bistå til at dette blir utbedret, og dekke eventuelle kostnader dette medfører.

8. Sameiere eller deres leieboere som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ubehag påført andre sameiere.

9. I bakgården er det tørkestativ for felles benyttelse. Prøv å vise hensyn på søn- og helligdager. La ikke vask henge ute til sjenanse for naboene.

10. Lekeplassen er et hyggelig tilbud til barna i sameiet. Foreldre/foresatte må påse at leker og andre effekter ryddes bort om aftenen, og at sandkassen dekkes til etter bruk.

11. Sykler skal oppbevares i sykkelboden og ikke i oppgangene. Vis hensyn - bruker du sykkelen sjelden, heng den lenger inn i boden.

12. Sameiet tillater hunde- og kattehold. Lufting av dyrene skal ikke skje på gårds-plassen, og eierne må spesielt påse at de ikke besøker barnas sandkasse.

13. Klager eller interessekonflikter vedr. orden og oppførsel bør i første rekke løses sameierne imellom idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette frem, skal styrets leder eller forretningsfører kontaktes.

REGLER FOR KJØRING OG PARKERING PÅ GÅRDSPLASSEN

Årsmøtet gir styret hjemmel til å inndra parkeringstillatelsen ved gjentagende brudd på parkeringsreglene. Videre kan styret foreta borttauing av biler på eiers regning dersom det står feilparkerte biler, ukjente biler på gårdsplassen eller en sameier parkerer uten å ha gyldig parkeringskort.

1. Sameiets styre kan til enhver tid fastsette midlertidige regler for parkering på gårdsplassen. Slike regler må godkjennes på førstkommende sameiermøte, hvis de skal gjøres permanente.

2. Parkering på gårdsplassen er kun tillatt for sameiere som bor i egen leilighet, og det er kun tillatt å parkere en bil pr. seksjon. "Sameiet har opparbeidet ladeplasser for elektriske biler. Disse plassene er ikke eksklusive for ladbare biler, dog oppfordres det til at biler med forbrenningsmotor parkeres på andre plasser dersom det er ledig. Det understrekes at det fortsatt er prinsippet «førstemann til mølla» som gjelder." Dersom det ikke er ledig plass, gjelder vanlig gateparkering.

3. Parkeringskort utstedes av styret. På kortet vil det stå registreringsnummer, sameiers etternavn og seksjonsnr, ved bytte av bil må styret informeres slik at nytt kort kan utstedes. Parkeringskort skal ligge godt synlig på bilens dashbord, også om det er en midlertidig bil. Ved fraflytting legges parkeringskortet i styrets postkasse.

4. Parkering skjer på sameiers egen risiko.

5. Dersom du har parkert i bakgården og er bortreist over en lengre periode, må du sørge for at noen kan flytte bilen din dersom det viser seg at den er til hinder på gårdsplassen.

6. Parkerer du mot bygningene, skal bilen settes med fronten mot husveggen. Elbiler kan parkere med fronten mot gårdsplassen.

7. Det må ikke parkeres slik at fri ferdsel til oppgangene hindres.

8. Ved kjøring inn på gårdsplassen mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal særskilt hensyn utvises.

9. Bilen skal ikke gå på tomgang.

10. Motorsykler skal trilles inn og ut av gårdsplassen.

11. Snødeponering om vinteren skjer på egen grunn ved søppelcontainerne. Parkering på plassen nærmest søppelcontainerne er derfor kun tillatt når det ikke er behov for snørydding. Biler som parkerer her om vinteren skal være under daglig tilsyn. Biler som er til hinder for snørydding vil taues bort uten forutgående varsel på eiers regning.

12. Vi har ikke parkeringsplass til alle som har parkeringstillatelse. Derfor er det viktig at vi parkerer slik at vi kun opptar en -1- parkeringsplass. Gjentagende feilparkeringer anses som graverende brudd på parkeringsreglene og vil medføre at styret inndrar parkeringstillatelsen.
    Mellom inngangene til N27B og N27 er det plass til 2 + 3 biler. Erfaring viser at det ofte bare blir plass til 4. Det henstilles til de med mindre biler å parkere nærmest inngangen til N27B (de to plassene lengst til venstre).

13. Gjesteparkering er i utgangspunktet ikke tillatt. Unntaksvis kan gjesteparkering aksepteres i maksimum 1 time dersom det skjer i tidsrommet 08-16 og det er mange plasser ledig. I frontruten skal en gjestebil ha navn på eier, telefonnummer og hvem som besøkes. Sameier er ansvarlig for at reglene følges.

14. Kjøretøy tilhørende håndverkere som er på oppdrag i sameiet kan parkere mandag – fredag i tidsrommet 08 – 17. Navn på oppdragsgiver og telefonnummer til sjåfør skal vises i frontruten. Sameier som er ansvarlig for oppdraget skal påse at reglene følges. Ut over angitt tidsrom må parkering skje langs gatene.

15. Det er ikke tillatt å ha tilhengere, campingvogner eller avskiltede kjøretøy hensatt på gårdsplassen.

Sameiet Nobels gate 27

REGLER FOR UTSKIFTNING AV VANN- OG AVLØPSLEDNINGER
REGLER FOR REFUSJON AV KOSTNADER UTSKIFTNING AV FELLES VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Vedtatt i sameiermøte 4. april 2016

SAMEIERS ANSVAR Sameier er, som tiltakshaver og eier av leiligheten/seksjonen, ansvarlig for:

1. Skriftlig informasjon til styret før arbeid med rehabilitering av bad (våtrom) og kjøkken igangsettes. Slik informasjon skal gis uansett om arbeidet er søknadspliktig (iht. gjeldende regelverk) eller ikke.
   Ved **søknadspliktig** arbeid skal Sameiets styre v/styreleder, motta skriftlig informasjon senest umiddelbart etter innsendelse av søknaden til bygningsmyndighetene, p.t. **Oslo kommune Plan- og bygningsetaten** (se etatens hjemmeside: www.pbe.oslo.kommune.no). Styret kan kreve kopi av søknaden, inkl. "online"-søknad.
   Dersom arbeidet etter sameiers oppfatning **ikke er søknadspliktig**, skal vedkommende sameier sende en skriftlig erklæring til styret om dette.
2. Søknad til- og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten før igangsetting av søknadspliktig arbeid.
3. Styret skal motta kopi av Plan- og bygningsetatens tillatelse og eventuelle pålegg/forbehold.
4. Arbeidet utføres av ansvarlig foretak eller annen kvalifisert person i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk (lover, forskrifter, retningslinjer og offentlige vedtak).
   Arbeidet skal utføres i samsvar med Sameiets husordensregler, og det skal tas rimelig hensyn til Sameiets beboere, f.eks. ved at det gis varsel om nødvendig stenging av vann i god tid.
5. Dekke alle kostnader tilknyttet arbeidet, bortsett fra styrets eget arbeid med å vurdere søknaden om refusjon av kostnader tilknyttet utskifting av felles vann- og avløpsledninger.
   Ved brudd på disse reglene kan styret også kreve at sameier dekker styrets arbeid og bruk av nødvendig faglig og juridisk bistand.
6. Sameier har det fulle ansvar for kvaliteten på det arbeid som utføres.

SAMEIERS SØKNAD OM REFUSJON OG STYRETS BEHANDLING AV SØKNADEN

Sameier skal først sørge for betaling av arbeid utført på **felles vann- og avløpsledninger** for deretter å søke styret om Sameiets refusjon etter vedtatt sats.

Refusjonssats for utskiftning av felles vann- og avløpsledninger pr seksjon er pr februar 2016:

Bad inntil kr 15.000

Kjøkken inntil kr 8.000

Refusjonsbeløpet justeres i henhold til SSBs Byggekostnadsindeks for rørleggerarbeid i boliger på søknadens dato. Dersom utskiftningen overstiger vedtatte kostnadsrammer, kan sameier søke særskilt refusjon av faktiske utgifter. Styret kan be om 3. parts vurdering av kostnad for tiltaket ved behandling av søknaden.

Sameiets refusjon av kostnader ved utskifting av **felles vann- og avløpsledninger forutsetter at:**

1. Arbeidet er gjennomført i samsvar med gjeldende (offentlig) regelverk og Sameiets regler. Styret kan i denne forbindelse kreve sameiers egenerklæring om at dette er tilfelle.
2. Styrets godkjenning av sameiers skriftlige søknad om refusjon. Søknaden skal inneholde:

(a) dokumentasjon for at det beløpet det søkes refusjon for er betalt,
(b) dokumentasjon for at arbeidet er utført av ansvarlig foretak eller annen kvalifisert person,
(c) rett bekreftet kopi av ferdigattest, eller tilsvarende godkjent sluttattest, og
(d) eventuell annen relevant dokumentasjon styret måtte kreve for å kunne behandle søknaden.

SAMEIERS KLAGEADGANG TIL SAMEIERMØTE

Styrets vedtak vedrørende sameiers søknad om refusjon **kan innen ett år påklages** til Sameiets øverste organ enten i ordinært årsmøte, eller ved å kreve at klagen behandles på et ekstraordinært sameiermøte. Sameietsvedtekter for å få saken (klagen) behandlet i sameiermøte gjelder tilsvarende. Hvis nevnte ettårsfrist oversittes, må sameier ta rettslige skritt for å fremme sitt krav.

INGRESS

Formålet med disse reglene er å sikre utskiftning av eldre rørstammer uten større inngripen i sameiers bad eller kjøkken og å holde sameiets forsikringspremie på et så lavt nivå som mulig – lekkasjer er hovedårsaken til at vår forsikring blir benyttet.

SAMEIERS ANSVAR

Med felles vann- og avløpsledninger menes det vertikale røropplegg som går gjennom seksjonene og som den enkelte seksjon er tilknyttet. Seksjonen er selv ansvarlig for tilknytning til felles røropplegg. Dersom utskiftning av felles vann- og avløpsledninger som er i funksjon berører andre seksjoner enn den hvor rehabiliteringen finner sted, skal håndverkere gis tilgang til disse seksjoner – utførende sameier må varsle berørte seksjoner i god tid. Dersom slikt arbeid medfører ekstraarbeider i berørte seksjoner, skal styret varsles i forkant, og gis anledning til å kommunisere med utførende håndverker for å få et best mulig bilde av omfanget.

SAMEIERS SØKNAD OM REFUSJON OG STYRETS BEHANDLING AV SØKNADEN

Det er kun merkostnaden ved utskiftning av felles rørstammer som gir grunnlag for refusjon. Utførende sameier skal informere håndverkere om sameiets retningslinjer og sikre at arbeidet knyttet til utskiftning av felles vann- og avløpsledninger spesifiseres på en slik måte at styret enkelt kan godkjenne søknad om refusjon.

VEDTEKTER

Sameiet Nobels gate 27
V E D T E K T E R
(Endret 03. mai 2021)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Nobels gate 27.

Det omfatter 41 eierseksjoner i eiendommene Nobelsgate 27 og 27 B samt Erling Skjalgssonsgate 26, 28 og 28 B, gnr. 212 bnr. 282 i Oslo.

§ 2 Årsmøtet

Sameiets høyeste organ er årsmøtet.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte (med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.)

Sameiere 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 årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Styret innkaller til årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag kunne behandles, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett, og større vedlikeholdsplaner
d) godtgjørelse til styret og revisor,
e) valg av styre og valgkomité,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis i epost til alle sameiere og på sameiets hjemmeside.
Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmene velges for ett år. Kun myndige personer kan være styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Forslag på kandidater til styreverv sendes Valgkomiteen.

§ 5

Ved skifte av styreleder plikter avtroppende styreleder å møte med det nye styret for å overlevere pågående saker, dokumenter han/hun måtte besitte og ellers orientere det nye styret slik at kontinuitet og fortsatt drift sikres best mulig.

§ 6

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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 skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35. Styrets arbeid er ellers regulert i lov om eierseksjoner kapittel VII.

§ 7

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.
Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier (full) rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Ved utleie av seksjon - herunder også utlån - plikter utleieren å innhente styrets godkjennelse på forhånd. Styret skal ved sin behandling av søknaden særlig legge vekt på at utleieforholdet ikke blir til sjenanse for naboene. Utleie til kollektiver bør normalt ikke godkjennes. Et eventuelt avslag må begrunnes skriftlig. Utleier skal besørge at leietaker mottar sameiets ordensregler og er kjent med disse.
Kortidsutleie kan kun skje i til sammen inntil 60 dager pr år.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 9

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Ved renovering av kjøkken og bad gjelder sameiets regelverk som følger vedlagt sameiets husordensreglement: «Regler for utskiftning av vann- og avløpsledninger. Regler for refusjon av kostnader utskiftning av felles vann- og avløpsledninger.»

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Det forutsettes at sameierne vedlikeholder vinduene på en forsvarlig måte. Dersom sameier lar vinduene forfalle, kan han pålegges å utføre slikt vedlikehold. Vinduer og ytterdører må ikke skiftes eller rehabiliteres uten godkjennelse av styret.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Når det gjelder oppvarming og ventilasjon må det tas hensyn til at sameiet har naturlig ventilasjon og eldre fyringsanlegg. Kjøkkenvifter skal ha kullfilter, avtrekk skal ikke kobles til luftekanal.

Det er ikke anledning til å føre egne installasjoner gjennom fellesarealer og yttervegger eller over tak.
Balkongene er en del av fasaden, og dermed sameiets ansvar. Imidlertid forutsettes det at beboer selv fører tilsyn med sin balkong og kan bli holdt ansvarlig for eventuelle skader.

Ved manglende vedlikehold som beskrevet i denne paragraf kan sameier pålegges å utføre slikt vedlikehold.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

§ 10

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes i denne paragraf §10 anvendes.

§ 12

Ved inn/utflytting kan styret ilegge et engangsgebyr til dekning av slitasje og vask av fellesarealene. Eventuelle skader blir viderefakturert ihht faktisk kostnad. Beløpet vil bli krevet inn av forretningsfører.

§ 13

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

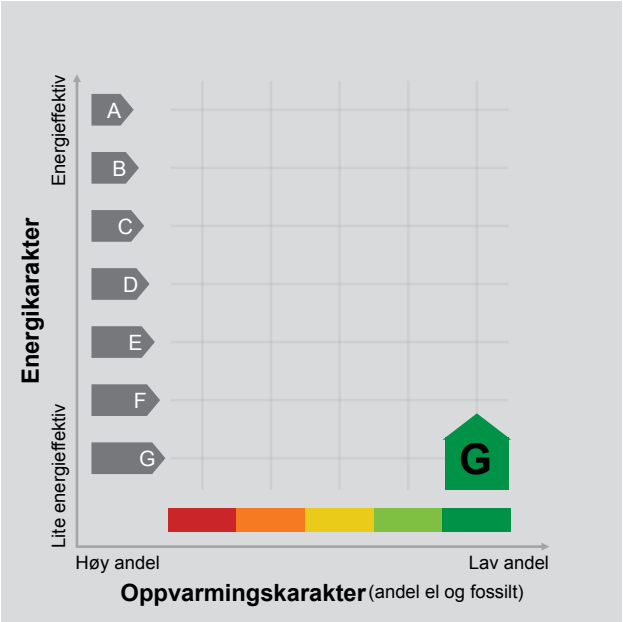
§ 14

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 28
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498519
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-83826
Dato	24.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 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 21: 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.

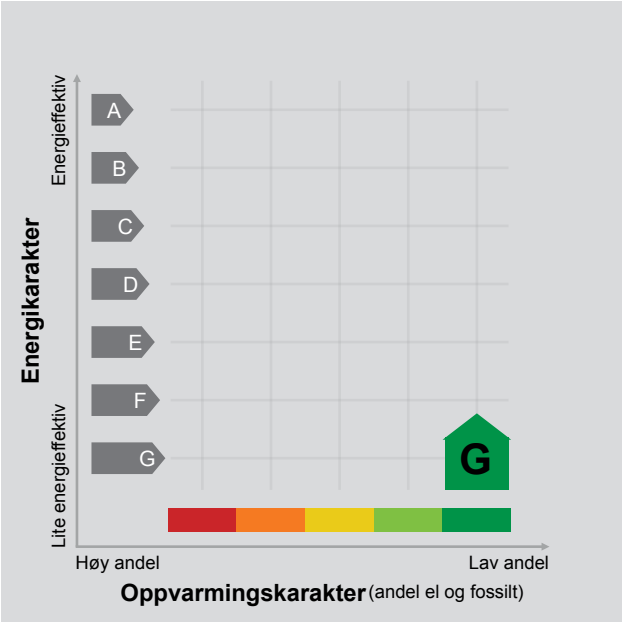
Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 28
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	282
Seksjonsnummer	41
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498519
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-83826
Dato	24.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 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.

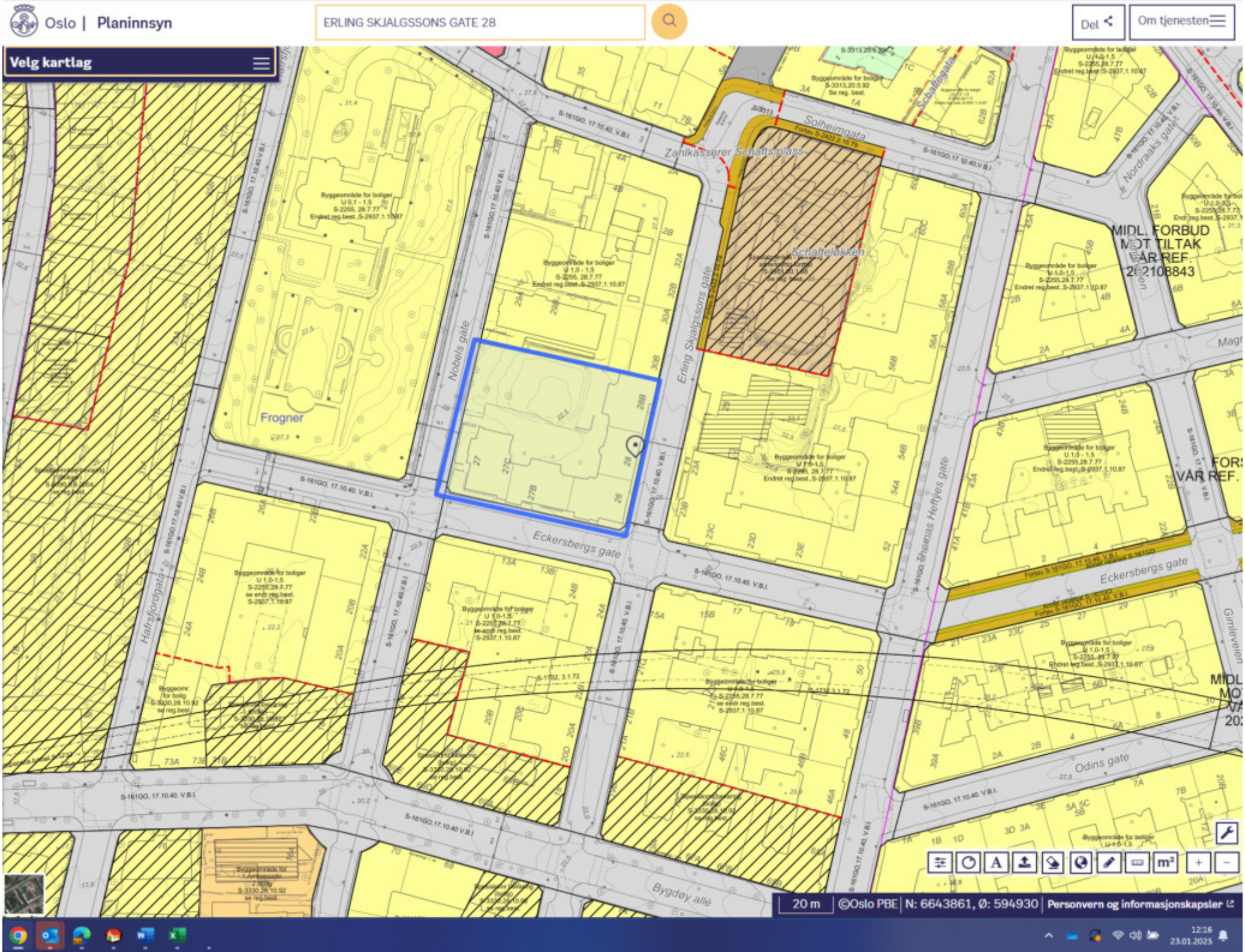
Tiltak 21: Tiltak utendørs

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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

KART OG REGULERING PDF


Oslo | Planinnsyn
ERLING SKJALGSSONS GATE 28
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
Solheimgata
Zahlkasserer Schafts plass
Nobels gate
Erling Skjalgssons gate
Thomas Heftyes gate
Eckersbergs gate
Halfdan Wilhelmsens gate
Odins gate
Nordraaks gate
Schøllergata
Frogner
Sjølfarelokken
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 262108843
20 m
©Oslo PBE
N: 6643861, Ø: 594930
Personvern og informasjonskapsler

RAMMETILLATELSE
E S GATE 25 -

ELEMENT ARKITEKTER AS
Inngang N Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.11.2023
	202310194 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 25	Eiendom:	212/281/0/0
Tiltakshaver:	FROGNER UTVIKLING AS	Søker:	ELEMENT ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Erling Skjalgssons gate 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av nybygg, som vi mottok 30.06.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-2951 spesialområde bevaring**
- **Kommuneplanen §11.1 2) om krav til høyder**
- **Plan- og bygningslovens § 29-4 om krav til avstand til nabogrense**

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter en eiendom i bydel Frogner. Frognerhjemmet skal rives, og i dets sted skal det oppføres en boligbygning med til sammen 19 leiligheter og fellesareal. I tillegg skal det etableres et townhouse/byvilla i to etasjer, delvis bygget inn i terreng ved foten av kollen mot Schafteløkken. Det skal også opparbeides nye utomhusarealer.

Prosjektet omfatter samlet et bygningsvolum på 6244 m^2 BRA. Av samlet bygningsvolum utgjør boligandelen 3862 m^2. Se prosjektbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet for eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere reguleringsplan S-2951, vedtatt 20.01.1988, er delvis opphevet. Underformål *spesialområde/bevaring/tomt for allmennyttig formål (barnehage og eldresenter)* videreføres med tilhørende bestemmelser, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-190_2 med *restriksjoner for anlegg i grunnen* av hensyn til fremtidig trasé for t-bane/jernbane. Se kommuneplanen § 14.2 og kapittel 12.

Eiendommen befinner seg i avvikssone, og ligger delvis innenfor gul støysone mot Erling Skjalgssons gate i kommuneplanens temakart T1 for støy.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt tre forhåndskonferanser for ny boligbebyggelse på eiendommen,

- Første forhåndskonferanse ble avholdt med Tuvalu Arkitekter AS som ansvarlig søker, se sak 202014795,
- og de to neste med Element Arkitekter AS som ansvarlig søker, se sak 202103636 og 202300146.

En tidligere versjon av prosjektet ble omsøkt og avslått i sak 202201305.

Søknad om riving av eksisterende volum er behandlet i sak 202316028.

Uttalelser og merknader til søknaden

Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til prosjektet ved flere anledninger.

I sin seneste uttalelse datert 28.10.2022 konkluderer Byantikvaren med det følgende:

> «Etter Byantikvarens vurdering vil den omprosjekterte leilighetsbygningen, byvillaen og foreløpige utomhusplanen ikke bidra til å ytterligere svekke kulturminneverdiene i sitt nærområde, da spesielt med tanke på den bevaringsregulerte løkkebebyggelsen mot nord. Byantikvaren vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon fra bevaringsreguleringen for oppføring av byvilla og etablering av offentlig tilgjengelige utearealer.»

I uttalelse datert 21.09.2023 presiserer Byantikvaren det følgende:

«Byantikvaren vil ikke motsette seg at det etableres en bort bakenfor offentlig tilgjengelig trappeløp som leder opp til Schafteløkken, som vist i situasjonsplan oversendt oss fra Plan- og bygningsetaten den 18.08.2023. Port og tilhørende gjerde bør ha en forholdsvis lav brystningshøyde og ikke fremstå som tett.»

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Sameiet Nobels Gate 27 v Morten Mellbye
- Erling Skjalgssons gate 23A v/Stig Søraa
- Erling Skjalgssønsgate 23 As V/Sophie Elisabeth Lorch-Falch
- Sameiet Thomas Heftyes gate 52
- Thomas Heftyes gate 56 AS v/ Styreleder Atle Krokeide
- Thomas Heftyes gate 54 AS v/Styreleder Tony A. Vangen
- Nina S-A Kaasa og Jan Erik Kaasa, eier av leilighet i Thomas Heftyes gate 52
-

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

Merknader til tiltakets utforming:

- tap av sol- og lys på naboeiendommene
- økt innsyn
- tap av utsyn mot Schafteløkken og mot himmelen
- tomten burde nyttes til park tilhørende Schafteløkken
- byggets høyde og volum burde reduseres
- gårdsrommet lukkes/blir innestengt
- Tiltaket kan medføre støy fra nye beboere
- bygget følger ikke gateløpet, slik øvrig bebyggelse i området gjør
- dårlig estetisk/arkitektonisk tilpasning, utforming og plassering i forhold til omgivelsene
- bygget har ingen slektskap til jugendstilen som resten av området er preget av
- bebyggelsesstrukturen i området følges ikke
- Tiltaket kan ikke anses som en forbedring sett opp mot tidligere avslåtte forslag, når det gjelder høyder og fasader.

Merknader til søknadsinnhold og tekniske forhold:

- Utomhusplanen er uklar
- Felling av trær kan være søknadspliktig
- Ingen illustrasjoner fra vinterhalvåret
- Rekkverk er ikke inntegnet realistisk
- I skillet mellom eiendommene er det en forhøyning og skifervegg, denne vil bli ødelagt.
- parkeringsanlegg under bakken tett på vår eiendom forringe våre muligheter for å bygge et anlegg
- Innkjøring til nybygg vil kunne medføre støyulemper.
- Tiltaket legges inntil gavl mot E23. Dette må løses på en måte som ikke medfører skade på naboeiendommen.

- Tiltaket vil beslaglegge parkeringsplasser i området.
- Tiltakshaver må gi beskjed om når anleggsperiodene vil finne sted. Det er spørsmål om alternativt bosted.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av om tiltaket krever en reguleringsplan

Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, punkt 1.

Plan- og bygningsetaten viser videre til kommuneplanens § 3-2 punkt 2, bokstav a)

> «Tiltak skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse, dersom annet ikke fremgår av godkjent reguleringsplan. For u-områder i indre by kan det vurderes høyere gesimshøyder i henhold til § 11.1.2»

Etter etatens praksis vurderes ikke plankravet etter punkt 2, dersom plankravet ikke utløses etter punkt 1. Høydeanvisningen i § 3-2 punkt 2 bokstav a) er likevel relevant, men vurderes heller i forhold til høydebestemmelsen i kommuneplanens § 11.

Vurdering av Kommuneplanens § 11 og § 3-2 bokstav a) vil i all hovedsak være sammenfallende, da begge omhandler tillatte høyder.

Vi har vurdert dispensasjon fra høydebestemmelsen § 11 i avsnitt lenger nede i dette brevet.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming



Figur 1 Oversiktstegning av tiltaket sett i sin sammenheng.

Hovedgrep
Prosjektet innebærer rivning av Frognerhjemmet (behandlet i egen byggesak), og oppføring av leilighetsbygg.

Tiltakets utforming og volumoppbygging er vært gjenstand for flere tilbakemeldinger i forhåndskonferanser og tidligere søknader. I forslaget som nå er omsøkt er det gjort mindre, men vesentlige endringer som etter Plan- og bygningsetatens vurdering skaper et godt prosjekt.

Hovedgrepet fra tidligere søknader er beholdt. Heller enn å i sin helhet følge gateløpet, slik Frognerhjemmet gjør i dag, er bygningsvolumet avtrappet tilbake fra Erling Skjalgssons gate, slik at Schafteløkken og kollen den står på, blir mer synlig fra gaten. Plan- og bygningsetaten mener at dette er et godt grep.

I forslaget som nå er vist er bygningens utkragninger og inntrappinger gjort mer regelmessig. De tre østfasadene som vender mot gate er nå mer like i lengde, noe som tydeliggjør voluminntrappingen og skaper en ryddigere volumoppbygging. Videre har byggverket fått en klar gjennomgående gesims over 5. etasje. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering bidrar dette til at det opprinnelige hovedgrepet kommer tydeligere frem enn ved tidligere forslag.

Når det konkret gjelder bygningens høyder og volum, viser etaten til våre vurderinger i dispensasjonsvedtakene lengre ned i dette brevet.

Detaljering
Søker skriver det følgende om bygningens detaljering:

> «(D)et arkitektoniske utrykket som er tillagt bygningen er 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.»

Om bygningens materialitet skriver søker:

> «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 fliset teglfasade med en liten variasjon i uttrykk mellom basen, de nederste og de to øverste etasjene.»

Plan- og bygningsetaten er positiv til at man benytter en fasadematerialitet og fagepalett som det er tradisjon for i området. Vi mener også det er heldig at man tenker en tredeling av fasaden, som svarer til den tilsvarende inndeling som finnes i området for øvrig, med en tydelig sokkeletasje som base, bygningens hovedvolum avsluttet av en litt tyngre gesims og bygningens avslutning, med to tilbaketrukne etasjer i en tredje fasadematerialitet.

Mot gate fremstår fasadene rene, og med liten detaljrikdom, med både inntrukne balkonger og franske balkonger. Fasadeelementene er prosjektert med en fast rytme og en klar oppdeling som bidrar til et tydelig formspråk som ikke utfordrer det overordnede grepet.

Da det er få elementer i fasaden, vil det være særlig viktig at kvaliteten i utførelsen blir god. God utforming av dører, vinduer, rekkverk og overgangene mellom de ulike fasadenivåene vil dermed være særlig viktig for å ivareta et godt visuelt resultat.

Før vi kan gi igangsettingstillatelse til prosjektet, vil Plan- og bygningsetaten be om at detaljtegninger senes inn for å avgjøre endelig fasadematerialitet/rekkverk/karmer og overgangen mellom disse.

Byvilla/townhouse og kolle

Tiltaket inkluderer oppføring av townhouse i kollen under Schafteløkken. I dagens situasjon er kollen bebygget med garasje og mur, samt bebyggelse som maskerer kollen i sin helhet mot gate. Townhouse viderefører delvis dagens mur-situasjon, men bidrar også til en tilbakeføring som synliggjør det opprinnelige terrenget, ved at det skapes en terrassering, med en lavere mur i forkant, en tilbaketrukket hovedetasje, samt en ytterligere tilbaketrukket etasje over dette igjen. Søker oppgir at det landskapsmessige grepet baserer seg på at Schafteløkken reetableres som den grønne kollen den historisk har vært. Plan- og bygningsetaten viser derfor til viktigheten av vegetasjon og klatreplanter langs murene for å bryte opp disse. Vi er positive til at det er foreslått en trapp som følger terrenget, og som binder sammen overgangen mellom det nye gårdsrommet og kollen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene og har gode visuelle kvaliteter som selvstendig element, jf. pbl § 29-2.

Uteoppholdsareal

Kommunens utearealnorm anbefaler et MFUA (minste felles uteoppholdsareal) på 772 m^2 for dette prosjektet. Prosjektet oppfyller dette med beregnet 780 m^2 MFUA. Normens anbefaling på 617 m^2 SFUA (samlet felles uteoppholdsareal) oppfylles derimot ikke. Prosjektet er beregnet å ha 563 m^2 SFUA. I tillegg anbefaler normen et minste sammenhengende uteareal med størrelse på 250 m^2, med bredde på minimum 12 meter. Dette oppfylles heller ikke.

Plan- og bygningsetaten finner likevel at tiltaket vil få tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer. I dette vektlegger vi at tiltaket må tilpasse seg en eksisterende tett situasjon som begrenser mulighetsrommet for oppfyllelse av normen fullt ut. Tiltaket synes å innordne seg de bygningsmessige forutsetningene som ligger her på en hensiktsmessig måte. Vi ser også at parken på Schafteløkken og utearealene i det nye prosjektet har gode kvaliteter hva gjelder åpenhet, lys, sol og luft og mulighet for lek.

Plan- og bygningsetaten finner at uteoppholdsarealene på eiendommen fremstår tilstrekkelig gode og varierte. Vi konkluderer dermed med at tiltaket har tilstrekkelig uteoppholdsareal jf. kommuneplanens § 6-4.

Parkering

Gjeldende parkeringsnorm for tett by angir maksimum 0,7 p-plasser pr. 100 m2 BRA for biler. Søker oppgir at det er krav til maksimum 29 p-plasser. Tiltaket er illustrert med 30 p-plasser inkludert en 3 HC-plasser og en ekstra serviceplass. Vi finner at parkeringsantallet er tilstrekkelig jf. kommuneplanens § 6-7.

Støy

Søker opplyser om at den beregnede støyen er under grenseverdiene for gul støysone for hele prosjektet. Tiltakets plassering er dermed i tråd med støybestemmelsen i kommuneplanens § 7-1.

Leilighetsfordeling

Tiltaket er i bydel Frogner og derfor ikke omfattet av leilighetsnormen for Oslo. Plan- og bygningsetaten er uansett positive til at det skapes gode og store boliger, som legger til rette for familiebruk, og legger opp til at personer vil kunne bli boende over lengre tid.

Tiltaket er prosjektert med 17 leiligheter, og ett townhouse, med tilhørende funksjoner. Leilighetene er forholdsvis store, og har en anslagvis gjennomsnittlig størrelse på 230 $m^{2.}$. Vi ser at dette tilrettelegger for gode romlige kvaliteter, og mener planløsningen i den enkelte boenhet har en hensiktsmessig og fleksibel utforming. Vi ønsker samtidig å bemerke at leiligheter av en slik størrelse gir et vesentlig spillerom når det gjelder å prosjektere boenheter som er i tråd med høyde- og avstandsbestemmelsen, og samtidig opprettholder høy bokvalitet.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Byggverket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg jf. Oslo kommunes vedtekt til § 66a i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Nabosamtykke

I nord mot Schafteløkken gnr./bnr. 212/784 vil tiltaket komme nærmere nabogrense enn lovens krav. Det er innhentet nabosamtykke til plasseringen fra hjemmelshaver Frogner Sokn.
Plan- og bygningsetaten har vurdert plasseringen med hensyn til lys, luft og eventuelle ulemper for nabo og finner at vi kan godkjenne plassering jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Tiltaket kommer også nærmere nabogrense enn lovens krav mot Erling Skjalgssons gate 23, gnr./bnr. 212/279. Her er det ikke innhentet samtykke og tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanen, reguleringsplanen og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplan S-2951 spesialområde bevaring



Figur 2 Townhouse/byvilla legges inn i terrenget mot Schafteløkken. Denne delen av tiltakseiendommen er regulert til Spesialområde bevaring/allmennyttige formål og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Beskrivelse av dispensasjonsforhold

De nordligste delene av eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-2951 med underformål spesialområde/bevaring/tomt for allmennyttig formål (barnehage og eldresenter).

Tiltaket er i strid med arealformål og tilhørende bestemmelser, da tiltaket medfører etablering av boligbygning i areal som er regulert til spesialområde allmennyttig formål og bevaring. Slik vi vurderer planen åpnes det ikke opp for ny bebyggelse med unntak av ved oppbygging etter brann.



Figur 3 Skjermbildet viser at de nordre delene av eiendommen (skravert brunt) er regulert til bevaring.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-2951 spesialområde bevaring

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at Schafteløkken beholdes som et lokalt kulturminne for fremtiden, som et tidsvitne på en tid før kvartalsstrukturene på Frogner ble det dominerende landskapselementet. Bestemmelsen skal også sikre at området benyttes til allmennyttige formål og dermed at området får en til dels offentlig funksjon.



Figur 4 Eksisterende bebyggelse (mørkegrå) er allerede delvis plassert i område som er regulert til bevaring.

Tiltaket medfører etablering av boligbygning/townhouse/byvilla delvis innbygget i terrenget under løkkebygningen på Schafteløkken. Tiltakets funksjon som bolig er ikke allmennyttig, og tiltaket medfører også ny bebyggelse på området som skal beholdes bevart. Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon og hensynet bak formålet i planen er i utgangspunktet å anses som tilsidesatt.

Når vi har kommet til at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter planens formål, vektlegger vi at situasjonen der bygningen ønskes etablert allerede er bebygget med en høy mur og bebyggelse tilhørende Frognerhjemmet. Arealet har dermed liten bevaringsverdi.

Townhouset legges i stor grad inn i terreng og underordner seg med det både hovedhuset og kollen som Schafteløkken står på. Vi vektlegger at nye murer vil beplantes med klatreplanter og at bebyggelsen er inntrappet og dermed at den bevaringsverdige kollens opprinnelige landskapsform vil bli synliggjort i større grad enn det som er tilfellet i den eksisterende situasjonen. Vi finner at tiltaket styrker synligheten og lesbarheten av Schafteløkken som et viktig kulturminne for området. Vi vektlegger dessuten at Byantikvaren ikke har motsatt seg tiltaket.

Hva gjelder underformål «allmenn nyttige formål (*barnehage og eldresenter)*», påpeker etaten at tiltaket ikke vil gå på bekostning av den eksisterende bruken i de eksisterende bygningene, men heller medfører en forbedring av utearealene i overkant som benyttes av disse funksjonene. Selv om boligfunksjon anses å være i strid med bestemmelsen, vil det helhetlige grepet anses å være positivt for bruken av eiendommen til allmennyttige formål.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak formålet i reguleringsplanen, med tilhørende bestemmelser vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempen
Plan- og bygningsetaten ser at det er en klar fordel at man kan omforme den eksisterende situasjonen som i nåværende form ikke har bevaringsverdier og med det delvis tilbakeføre kollens uttrykk. Vi ser at det også er en fordel at denne delen av eiendommen kan tas i bruk på en hensiktsmessig måte. Det omsøkte tiltaket med dispensasjonen sikrer også kvalitativt bedre utearealer både for de deler av prosjektet som ligger innenfor og de som ligger utenfor bevaringsreguleringen.

Tiltaket medfører etablering av ny bebyggelse i et areal som er regulert til bevaring. Dette er i utgangspunktet en ulempe, men ettersom Byantikvaren ikke har motsatt seg tiltaket, og sett i forhold til det helhetlige grepet som vesentlig forbedrer uttrykket til kollen og Schafteløkken mener vi at denne ulempen er mindre.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Dispensasjon fra kommuneplanens §11.1.2 om krav til høyder



Figur 5 Områdets dominerende gesimshøyde (nederste strek) og områdets dominerende mønehøyde (øverste strek) sett opp mot omsøkte volum mot Erling Skjalgssons gate. (De dominerende høydene gjelder for bygningens høyder og endrer seg derfor etter terrenget. Erling Skjalgssons gate ligger høyere i terrenget enn naboeiendommen, noe som gjør at også bygningens avslutning vil kunne ligge høyere.)

Beskrivelse av dispensasjonsforhold

Kommuneplanens § 11.1.2 åpner opp for at man innenfor definerte utviklingsområder kan vurdere større byggehøyder enn områdets *dominerende*.

Eiendommen ligger *ikke* i et definert utviklingsområde i kommuneplanen, og en antitetisk lesning av bestemmelsen tilser følgelig at prosjektet må innordne seg de dominerende gesims- og mønehøydene på eksisterende bebyggelse.

Begrepet *dominerende* gesims*høyde* skal her forstås som den karakteristiske fasadegesimsen som vender mot gate.

Den dominerende gesims-/mønehøyden for et område, vil være høyden som et flertall av eksisterende bygninger har. Særlig avvikende lave eller høye bygg tas ut av vurderingen.

Analysen av hvilke høyder som kan tillates blir tredelt:

1. Avgrensning av området:
Kommuneplanens definisjon av området har det aktuelle kvartal/husrekke, samt tilgrensende kvartaler, som utgangspunkt. Sett i lys av at kommuneplanen er en overordnet plan, kan denne definisjonen være mindre treffende i enkelte tilfeller. Kommunen må derfor gjøre en

skjønnsmessig vurdering i hvert prosjekt og ta utgangspunkt i byrommet/gateløpet og gjøre en vurdering av omgivelsene man opplever.

I denne saken har kommunen definert området som kvartalet, samt bygningene i de nærmeste tilgrensende kvartalene. Hovedbygningen på Schafteløkken er holdt utenfor da den anses å inngå i en annen bygningsmessig struktur.



Figur 6 Området som danner grunnlaget for tillatte høyder i Erling Skjalgssons gate 25

2. Områdets dominerende høyde:
Det neste blir å finne områdets dominerende høyder. Høydene regnes fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen, eller fra tilgrensede gaters høyde der terrenghøyde ikke er mulig å avgjøre entydig.

Vi forstår søkers redegjørelse dithen at den dominerende fasadegesimsen ligger på samme høyde som gesimsen i Erling Skjalgssons gate 23 (15.8meter (gesimshøyde +41,8 minus gjennomsnittlig terreng +26,0)), mens den dominerende mønehøyden i området er på 21,5-22,0 meter.

3. Hvordan forholder tiltaket seg til den dominerende høyden:
Det er den dominerende fasadegesimsen som danner grunnlaget for gesimshøydene for byggverket. Da tiltaket ikke ligger i et utviklingsområde, vil alle *gesimshøyder* som ligger høyere den dominerende gesimshøyden derfor være avhengig av dispensasjon.

I denne saken har tiltaket to tilbaketrukne etasjer med hver sine gesimser, der den høyeste gesimshøyden ligger på 21,1 meter. Denne gesimsen er dermed 5,3 meter høyere enn den dominerende (og tillatte) gesimshøyden for området.

Den dominerende mønehøyden for området anses ikke som relevant for vurderingen av hvorvidt tiltaket er i tråd med bestemmelsen eller ikke, da byggverket ikke er omsøkt med møne. Dominerende og tillatte mønehøyde for området er, som vi skal se, likevel vurdert som et vektig punkt i vurderingen av hvorvidt dispensasjonen kan gis.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplanens § 11.1.2 om krav til høyder

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at nye tiltak tar hensyn til områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og bygningsmiljø og underordne seg dette. Som det følger av unntak fra plankravet i kommuneplanens § 3-2 punkt 2, bokstav a) er dette også en del av forutsetningen for at tiltak skal kunne tas rett på byggesak uten forutgående reguleringsplan. Tiltaket skal med dette også hensynta lys og luft på naboeiendommer og sikre gode byrom.

Plan- og bygningsetaten ser at tiltakets hovedgesims er i tråd med bestemmelsen, men at de to øverste tilbaketrukne etasjene ikke er det, og at utgangspunktet derfor er at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes.

Når vi likevel ser at hensynet ikke tilsidesettes *vesentlig* peker vi på at tiltaket er oppført i et område med høye saltak, og at det dermed er tradisjon for bygningsvolum over den dominerende fasadegesimshøyden. Mot Erling Skjalgssons gate, er de tilbaketrukne etasjene plassert innenfor den samme vinkelen som tilliggende saltak og tiltaket fremstår med det ikke noe mer dominerende enn de øvrige bygningene i området. Mot øvrige himmelretninger er tilbaketrekkingen noe mindre, men vi ser likevel at etasjene klart fremstår som sekundære fasader og dermed følger samme prinsipp som et saltak som trekker seg innover fra fasaden. I dette kvartalet (ES23) er det også tidligere gitt tillatelse til større oppbygg med gesimshøyder tilsvarende det omsøkte, noe som også gjør at de foreslåtte høydene fremstår mindre fremmed mot denne siden. Vi ser også at det høyeste punktet på bygningen ikke vil bli høyere enn at dette ligger innenfor områdets dominerende mønehøyder. Vi mener derfor at tiltakets høyde fremstår tilpasset og underordnet sine omgivelser.

Tiltakets klare arkitektoniske intensjon er å trekke et nytt bygningsvolum innover i kvartalet, og på den måten frigjøre Schafteløkken mot det offentlige rom. Vi ser at dette vil medføre at bygningen trekker seg inn i det åpne rommet i bakkant, noe som dermed vil endre sol/dagslysforholdene sett opp mot dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten bemerker likevel at tiltaket ligger nord og nordvest for bakgårdsarealene og at de dermed i mindre grad vil endre solinnstrålingen på eiendommen. Det er kun de t øverste tilbaketrukne etasjene som er avhengig av dispensasjon, og vi kan ikke se at disse etasjene vil påvirke lys/luft forholdene i vesentlig grad sett opp mot det bestemmelsen åpner opp for. Vi viser også til ansvarlig søkers solstudier som

følger søknaden. Som det fremgår av disse, er plasseringen av tiltaket slik at solinnslippet hos nabo nesten ikke blir berørt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten ser at valget om tilbaketrukne etasjer, heller enn saltak og møne, gir en mer hensiktsmessig arealbruk og gode kvaliteter til de bakenforliggende boligene, med blant annet takterrasse. Vi ser at dette er en fordel ved å gi dispensasjon.

Det er en ulempe at de tilbaketrukne etasjene kan medføre noe mindre romlighet, lys og luft på naboeiendommene, men da vi anser avviket fra kravet som mindre, kan vi ikke se at dette er en større ulempe ved å gi dispensasjon. Vi viser også her til ansvarlig søkers solstudier og at tiltaket ikke medfører endring av solforhold.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Dispensasjon fra pbl § 29-4 om til avstand til nabogrense



Figur 7 Ny bebyggelse plasseres inntil eksisterende gavl hos Erling Skjalgssons gate 23. Dette er i strid med lovens krav til plassering mot nabogrense.

Der annet ikke er bestemt, åpner Plan- og bygningslovens § 29-4 opp for at, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense «som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

Tiltaket er i strid med bestemmelsen mot Erling Skjalgssons gate 23 gnr./bnr. 212/279 (sør). Mot Erling Skjalgssons gate 23 vil det omsøkte tiltaket oppføres i gavl mot nabobygget og deler av det nye volumet som er nærmest Erling Skjalgssons gate, inkludert balkonger i 4. og 5. etasje mot bakgård, vil være nærmere nabo enn det loven krever. Det vil også etableres en underjordisk parkeringskjeller som legges i nabogrense som også er i strid med bestemmelsen.

I nord mot Schafteløkken gnr./bnr. 212/784 vil tiltaket også komme nærmere nabogrense enn lovens hovedkrav, men her er det innhentet nabosamtykke og Plan- og bygningsetaten har funnet at vi kan godkjenne plasseringen etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a). Tiltaket er følgelig ikke avhengig av dispensasjon.

I vest, mot Thomas Heftyes gate 54 A/B gnr./brn. 212/849 og Thomas Heftyes gate 54 A/B gnr./brn. 212/848 er tiltaket i tråd med kravene til plassering. Tiltaket er tilbaketrukket slik at ingen deler av byggverket ligger nærmere nabo enn det som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand til nabogrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Tilsvarende som høydebestemmelsen, skal pbl. § 29-4 sikre tilstrekkelig lys, luft og avstand mellom bebyggelsen. Bestemmelsen skal anvendes av kommunen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, samt offentlige interesser med hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen skal også sikre hensyn til brannsikkerhet, herunder brannsmittefare mellom eiendommer. Sistnevnte ivaretas imidlertid i økende grad gjennom den tekniske prosjekteringen av nye tiltak, spesielt innenfor tettbygde områder der det allerede er etablert praksis å plassere bebyggelse nær- eller i felles nabogrenser.

Tiltaket er altså kun i strid med avstandskravet mot nabo Erling Skjalgssons gate 23 i sør, der det etableres parkeringskjeller og det nye bygningsvolumet nærmest gate plasseres i felles nabogrense.

Plan- og bygningsetaten finner at parkeringskjelleren, som i sin helhet plasseres under terreng ikke vil påvirke lys og luft på naboeiendommen. Vi finner følgelig at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak avstandskravet. Vi forutsetter at tiltaket vil kunne oppføres og vedlikeholdes uten at man tar i bruk nabos eiendom.

De nærmeste delene av det nye bygningsvolumet mot Erling Skjalgssons gate følger et allerede innarbeidet utbyggingsmønster. Vi mener derfor at plasseringen fremstår hensiktsmessig og med en god arealdisponering. De delene av tiltaket som er avhengige av dispensasjon vil kunne medføre mindre lys og luft enn om det ikke sto en bygning der overhode, men sett i lys av at tiltaket oppføres i tråd med et innarbeidet utbyggingsmønster kan vi ikke se at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen vesentlig.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Etaten finner at det er åpenbart at bygging nærmere nabogrense enn det loven åpner for i utgangspunktet vil kunne skape en mørkere og trangere situasjon enn det loven legger opp til. Dette må derfor anses som en ulempe ved å gi dispensasjon. Dette må likevel veies opp mot lovens hensikt om hensiktsmessig arealdisponering, og at denne ulempen derfor blir mindre.

Vi ser at tiltaket vil kunne medføre noe mer innsyn mot nabo enn i dagens situasjon. Vi ser imidlertid at innsyn vil være størst fra de delene av tiltaket som ikke er avhengig av dispensasjon. Vi påpeker at det at det etableres boliger vil kunne være positivt for naboer da det bidrar til et mer homogent bomiljø. Vi forutsetter ellers at vanlige nabohensyn tas, både internt på eiendommene og over nabogrense.

Plan- og bygningsetaten finner at det er en klar fordel at man kan videreføre tradisjonen med å bygge gavl i gavl i Oslos tette kvartalsstruktur.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202310194			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart energibrønner			4/35
Situasjonsplan	D2	30.06.2023	4/54
Avkjørselsplan	D3	30.06.2023	4/56
Plan underetasje 2	E10	29.06.2023	4/69
Plan underetasje 1	E11	29.06.2023	4/70
Plan 1 etasje	E12	30.06.2023	4/71
Plan 2 etasje	E13	29.06.2023	4/72
Plan 3 etasje	E14	29.06.2023	4/73
Plan 4 etasje	E15	29.06.2023	4/74
Plan 5 etasje	E16	29.06.2023	4/75
Plan 6 etasje	E17	29.06.2023	4/76
Plan 7 etasje	E18	29.06.2023	4/77
Takplan	E19	29.06.2023	4/78
Landskapsplan	E-1	02.10.2023	14/2
Situasjonssnitt	E6	10.10.2023	14/3
Snitt AA	E7	10.10.2023	14/4
Snitt BB	E8	10.10.2023	14/5
Snitt CC	E9	10.10.2023	14/6
Fasade Vest	E2	10.10.2023	14/7
Fasade Øst	E3	10.10.2023	14/8
Fasade Nord	E4	10.10.2023	14/9
Fasade Sør	E5	10.10.2023	14/10

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202310194	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
992097442 AF DECOM AS	PRO - Miljøsanering, tkl.2
916863071 BREKKE & STRAND	PRO - Lydforhold og vibrasjoner: Premisser: lyd og vibrasjoner, tkl.2
991286985 DIPL.- ING. FLORIAN KOSCHE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet: Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
988695521 DRONNINGA LANDSKAP AS	PRO - Veg-, utearealer og landskapsu??orming: Prosjektering av veg, utarealer og landskapsu??orming. Åpen overvannshåndtering, tkl.2
981319656 Element Arkitekter AS	PRO - arkitektur, tkl.2
992072342 FOKUS RÅDGIVNING AS	PRO - Brannkonsept, tkl.2
979479204 GEOPLAN 3D AS	UTF - Innmåling og uts??kking av ??ltak: Innmåling og uts??kking av ??ltak, tkl.2
979479204 GEOPLAN 3D AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering: Vurdering av valgt kartunderlag. Vurdere om foreslå?? plassering er kri??sk i?? eiendomsgrenser, byggegrenser og byggelinjer , tkl.2

995442086 LØVLIEN GEORÅD AS	PRO - Geoteknikk: Geoteknisk prosjektering av stabilitet i løsmasser, tkl.3
910253158 MULTICONSULT ASA	PRO - Geoteknikk: RIG: Utgraving, sikring og stabilisering av berg og fundamentering på berg, tkl.2
962392687 NORCONSULT AS	PRO - Bygningsfysikk: Bygningsfysikk eksl. lyd, tkl.2
922224463 VA VISJON AS	PRO - Vannforsynings og avløpsanlegg: Prosjektering av utendørs VA og overvannshåndtering i lukket, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Prosjektering av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
    - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
        - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving
        - sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
        - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202310194

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
FROGNER UTVIKLING AS, Postboks 358, 1326 LYSAKER
AKSJESELSKAPET THOMAS HEFTYESGATE NR 54, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
SAMEIET THOMAS HEFTYES GATE 52, c/o SK Eiendom AS Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO
Nina Sundbeck-Arnäs
AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23, v/SOPHIE ELISABETH LORCH-FALCH
Stig Søraa, , Erling Skjalgssons gate 23A, 0267 OSLO
SAMEIET NOBELS GATE 27, v/Morten Mellbye@icloud.com, 0267 OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Erling Skjalgssons gate 28
Gnr. 212 Bnr. 282 Snr. 41 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0347

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Stian Bakke
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 40 22 15
E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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.

Notater

Notater