NORDVIK

Erling Skjalgssons gt 23C

2 soverom | 67 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 23C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
51	Vedlegg
66	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lekker, lys og moderne 3-roms leilighet, oppusset i 2017 - Heis - Gjennomgående - Påkostet - Walk in closet - Peis

Prisantydning	**8 450 000,-**
Omkostninger	**14 697,-**
Totalpris	**8 464 697,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 050,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

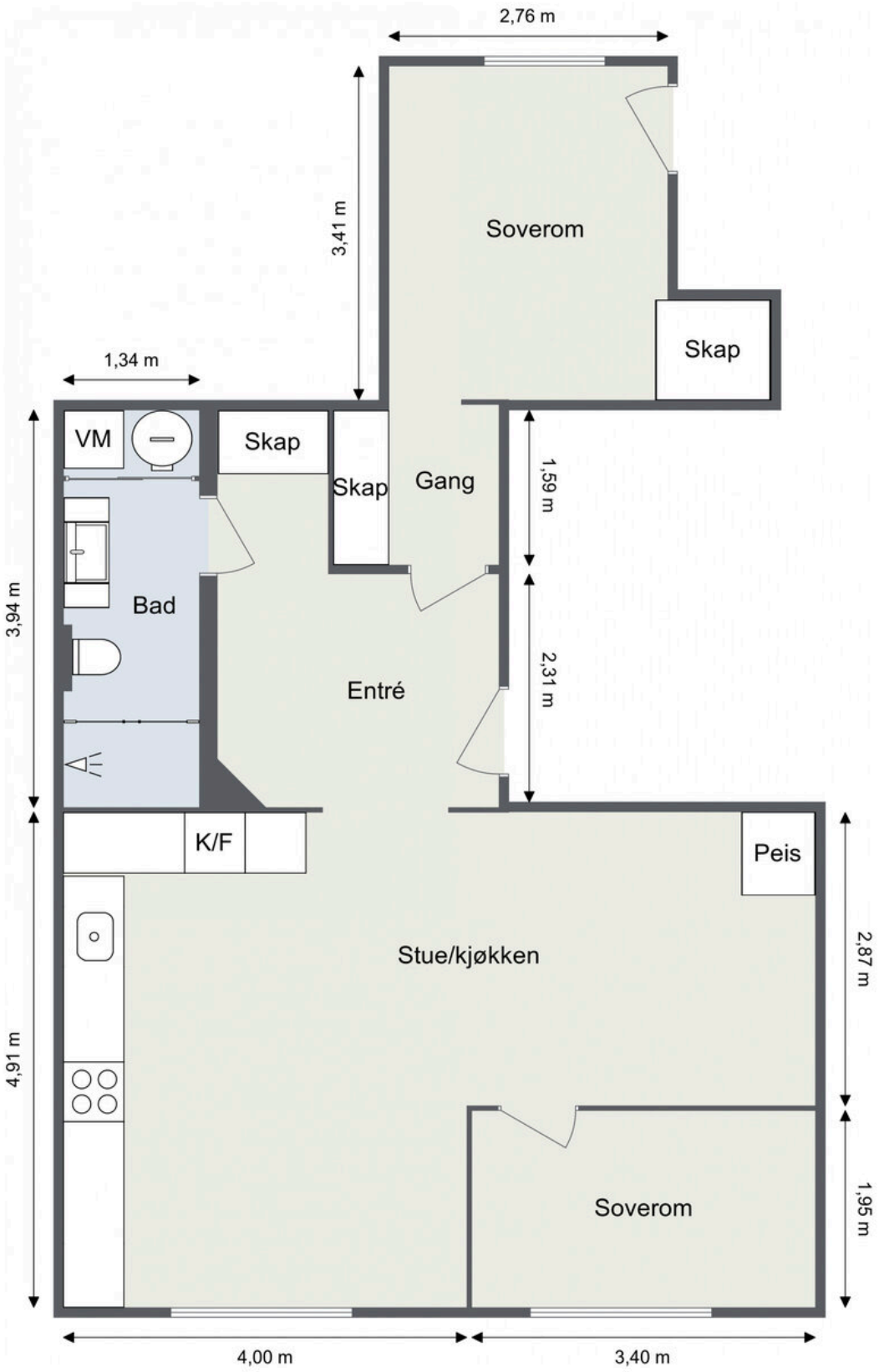
Innbydende 3-roms leilighet med flott beliggenhet på Frogner. Leiligheten holder en god standard med gjennomtenkte løsninger og ble pusset opp 2017 med blant annet nytt bad, kjøkken, gulv og garderobeløsninger. Boligen ligger i en ettertraktet bygård med heis, god vedlikeholdshistorikk, store vindusflater og flott bakgård.

Legg merke til:
Peis
Heisadkomst
Gjennomgående
1-stavs eikeparkett
Takhøyde på ca. 2.9 m
2 boder på hhv. ca. 4 kvm
Lekkert totaloppusset bad fra 2017
Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
HTH kjøkkeninnredning og Miele hvitevarer fra 2017
To gode soverom hvorav det ene har walk in closet og vender mot rolig bakgård
God vedlikeholdshistorikk i sameiet; fasade, trappeoppgang, heis, brannsikring og tak

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Tyder




































ECOYA
ECOYA














23
Parkering forbudt

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0445/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
William Sloreby

Kjøpesum og omkostninger
8 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 711,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 697,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 997,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 464 697,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 473 997,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, stue/kjøkken, to soverom, gang, entré
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m² og ca. 4 m².

Innhold
Bad, stue/kjøkken, to soverom, gang og entré.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4 kvm og en loftsbod på ca 4 kvm.

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

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

Standard:
Velholdt leilighet med normalt god standard.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980.
Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Profilert entrédør og ytterdør mot baktrapp (branndører). TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom. Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2017, montert bak skap på badet. Strømtilførsel via stikkontakt. Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over varmtvannstanken på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Ventilasjon:
Tilluft via åpning av vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert over varmtvannstanken på badet.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskapet er ifølge en tidligere salgsoppgave oppgradert i 2017. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Det kan skje ved bruk av mange komponenter på kjøkkenet.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning og Miele hvitevarer fra 2017.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Glassruter på øvre del av en vegg mot soverommet tilknyttet stue/kjøkken. TG: 1.

Himling:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,91 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i entré og ett soverom. Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i gangen. TG: 1.

Bad:
Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i plast i dusjsonen.
Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre sprekkdannelser i silikonfuger i dusjsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid
og området bør kontrolleres med tiden. Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Sparklet og malte plater med flislagt oppkant på vegg bak berederen. Flislagte overflater for øvrig.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1.

Fast inventar, generelt:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med skyvedør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025: Malt vegg- og himlingsoverflater.

Leiligheten er pusset opp i regi av tidligere eier i 2017:
– Ny HTH kjøkkeninnredning.
– Pusset opp badet.
– Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør system).
– Ny varmtvannsbereder.
– Oppgradert sikringsskapet

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2017, Ukjent.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmtvabnsbereder produsert i 2017 montert på badet. Ukjent.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Løs fug i dusj.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
07.11.2025, tilstandsrapport.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Beskriv: Nybygg i nabogård underveis.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Bygningen er oppført i 1922, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

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

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

Adgang til utleie
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad
- Peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 206 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke tegnet norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 050,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd og kabel-TV, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, normal drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Fordelt slik:
Akonto heiskostnader kr. 438,-
Bredbånd kr. 45,-
Kabel-TV kr. 566,-
Husleie kr. 3 001,-
Totalt kr. 4 050,- pr. mnd

Ifølge styreleder er det ikke planer om å øke felleskostnader p.t. Det er mulig det blir en liten reduksjon. Bakgrunnen for det er at selskapet går bort fra kabel-tv og skal kun ha bredbånd på felleskostnader 01.01.26. Avtalen som vil være inkludert i felleskostnader heter Telenor Start (inkl. ny ruter). Beboerne blir kontaktet direkte av Telenor på nyåret for eventuelle tilleggstjenester.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Eventuell innbetalt/fakturert eiendomsskatt må gjøres opp i salgsoppgjør. Dette faktureres 2 ganger per år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 050,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

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

Ta kontakt med kommunene dersom du har spørsmål knyttet til faktureringen av eiendomsskatten.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 965 020,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 860 079,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør av TV- og bredbåndssignaler (fiber) er Telenor.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligaksjeselskapet består av 44 boenheter, 3 næringslokaler og 6 garasjer.

AS Erling Skjalgssønsgate 23 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921304838 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Boligaksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2024:
Oslo Brann og Rednings etat (OBRE) gjennomgikk hele fyringsanlegget 28 august 2024. Anmerkninger på Altinn ble sendt ut til de aktuelle eiere for utbedring, og alle er fulgt opp og bekreftet utbedret.

Styret har i størst grad konsentrert arbeidet om riving og utbygging av nabotomten, fulgt opp forliksavtalen med Bonum, i tillegg til løpende vedlikehold. Se tidligere generalforsamlingsprotokoller for historikk i Bonum-saken.

Aksjeboliglaget tvangsinnkrever utestående fra Bonum:
Aksjeboliglaget tvangsinnkrever utestående fra Bonum Rettsmeklingen ga et rettskraftig forlik i desember 2023 som innebærer at Bonum skal betale 3.050.000 kroner til AS Erling Skjalgssønsgate 23 over tre år med første forfall på 550.000 kroner den 1. mai 2024. At forliket er rettskraftig betyr at aksjeboliglaget har et tvangsgrunnlag overfor Bonum i tilfelle avdragene ikke betales til forfall.

Dersom Bonum ikke betaler et av forfallene vil utestående i helhet forfalle.
Status fra styreleder per 19.12.25: Bonum har foreløpig betalt 2 millioner. Bonum har anket til tingretten, trolig for å få utsettelse på restbeløp. Gjenstår ca. 1M + renter og saksomkostninger. Neste avdrag er mai/juni 2026. Regner med at de betaler inn. Saken påvirker beboerne i liten grad.

Utbyggingen av nabotomten:
Styret har fulgt med på byggeprosessen på naboeiendommen, og utarbeidet innsigelser i forbindelse med nabovarsel. Det ble klart i fjor sommer at skifersteinen som deler opp tomten ville ikke bestå etter riving og sprenging. Det ble i fjor høst landet en avtale med utvikler Backe i forbindelse med utbyggingen av nabotomten. Landskapsarkitekt utarbeidet en skisse som innebærer en mur som skiller tomten og sikrer lite innsyn i vår bakgård, sammen med betydelige oppgraderinger av bakgård på Backes regning.
Løpende er styret blitt orientert om framdriften i rivingen og byggingen. Fasen med verst støy var riving og sprenging inntil påske, og støynivået skal avta i byggefasene framover. I forbindelse med sprenging er det hittil ikke avdekket større skader, men noen overfladiske sprekker som er blitt befart av utbygger. Styret har mottatt rapport fra utbygger som argumenterer for ingen rimelig årsakssammenheng med arbeidene som har pågått. Arbeidet har støvet ned bakgård og fasade, og ødelagt flere planter i bakgården. Backe tok hånd om vask av fasade i bakgård i vår, og vil også erstatte planter. Planter vil kjøpes inn i forbindelse med dugnad.

Større vedlikeholdsarbeider:
Én balkong i dårlig stand ble vedlikeholdt i D-oppgangen i fjor.
Aksjeboliglaget har soilrør som er nær forventet levetid, ifølge Sintef. Bunnledninger må også oppgraderes i løpet av de nærmeste årene, og soilrørene må fornyes for å unngå en stadig økende risiko for kostbare lekkasjer. En strømpeløsning er mest aktuelt. Styret har igangsatt arbeid for å innhente tilbud fra erfarne rørleggerfirmaer som har samarbeidet med Sintef om å utvikle strømpemetoden. Ifølge styreleder per 19.12.25 er arbeidet planlagt utført i 2026, det innhentes tilbud som tas opp på generalforsamling og styret regner med at det blir et ja for prosjektet. Finansiering av prosjektet antas å tas av oppsparte midler.

Heis:
Heisene vil alltid kreve en del oppfølging og vedlikehold, og utgiftene er variable. Heisene må behandles varsomt. Alarmsystemet i heisene er basert på 2Gteknologi. Heisleverandør Kone har varslet behov for oppgradering innen utgangen av 2025 fordi 2G-nettet fases ut i 2026. Regjeringen har besluttet å utsette slukkingen av nettet. Styret avventer konkrete offentlige planer for utfasing før en beslutning om oppgradering til nyere teknologi tas. Ifølge styreleder per 19.12.25 avventer selskapet å gjøre noe med dette til de må.

Bakgård:
Styret har gjennomført en oppgradering av bakgård med hellelagt gangvei, ny grus med duk under, bedre avrenning og nye kantsteiner. Gården har også fått støpt og fått satt inn et stødig sykkelstativ. Styret pusset og malte søpppelbod, i tillegg til å pusse baktrapper. Arbeidet var blant annet nødvendig for å sikre en godkjent vei for renovasjon til søppelboder, bedre avrenning i bakgård og hindre gjengroing av ugress. Det ble også kjøpt inn planter. Med normalt stell ved dugnader bør det ikke være nødvendig med tilsvarende oppgradering på lang tid. Kostnadene til vedlikehold av bakgård antas derfor å være lavere framover.
Når arbeid på naboeiendom er ferdigstilt ila høsten 2026, er det avtalt at utbyggeren oppgradere bakgård med blant annet en mur/kant.

Inngangsdører og garasjedører ble pusset opp i 2025.

Styreleder informerer:
- Har fine boder både i loft og i kjeller. Minimalt med fuktproblemer. Det meste er velholdt/oppusset. Styret følger godt opp.
- Vedrevet med god økonomi. Forventes ingen ekstra belastninger for beboerne p.t.
- Alle piper som er i bruk har fått innsatser. Alle ildsteder og sotluker nylig kontrollert og godkjent av OBRE. Årlig kontroll av brannvarslinger.

Ifølge styreleder og innkalling til generalforsamling 2025.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Se forøvrig vedtektenes pkt. 2.2. Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Det forutsettes at den nye aksjonæren skal bebo den leiligheten, drive den butikken eller bruke den garasjen som aksjene er tilknyttet.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til kjøperens oppgitte adresse senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Det forutsettes at kjøperen kan nås på adresse i Norge.
Ved eierskifte skal det innbetales et eierskiftegebyr av kjøper. Beløpet fastsettes etter avtale mellom styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapet har ingen lån.

Fellesformue
Kr 112 563,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 411 099,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 76

967,-.

Generelt er økonomien i aksjeboliglaget god. Kostnadspresset i samfunnet har avtatt, og de fleste kostnader til aksjeboliglaget har vært forutsigbare et par år nå. Et viktig unntak er veksten i kommunale avgifter til og med 2026. Oslo kommune har varslet en fortsatt tosifret årlig økning. Det er likevel ventet en stabil utvikling i felleskostnadene de nærmeste årene. Styret ser etter måter å kutte kostnadene ytterligere for å holde veksten i felleskostnader nede. En stor utgiftspost er kabel-TV, og de fleste beboere bruker likevel internett for å få inn kanaler og TV-programmer. Kabel-TV er en stor utgiftspost for aksjeboliglaget og
hver enkelt beboer, og styret undersøker besparelsen ved å inngå en langt billigere avtale.

Felleskostnader ble sist økt med 5 prosent fra 01.01.2025, budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i år. Varer som faktureres særskilt justeres halvårlig basert på faktura fra leverandør.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

Maskinvask av tøy i leilighetene må bare skje i godkjent vaskemaskin montert av autorisert rørlegger.

Utskifting av vinduer og balkongdører:
Erling Skjalgssønsgate 23 er ifølge brev fra Byantikvaren datert 12. april 2016 oppført på gul liste. Det medfører restriksjoner blant annet i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Styret har derfor funnet fram til én produsent som kan levere vinduer, og setter ellers krav til utforming og standard på vinduene ved utskifting. Styret skal kontaktes dersom noen ønsker å bytte vinduer eller balkongdører. Se også vedtektenes pkt. 4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Beboerne skal sørge for vedlikehold og rengjøring av egne balkonggulv, slik at vann ikke blir stående på gulvet, men fritt kan renne vekk gjennom sluket. Det må ikke legges tepper på balkongulvene som hindrer vann fra å renne ned i sluket.

Se husordensregler og vedtekter pkt 4.2 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Kjæledyr kan bare holdes etter forutgående godkjenning av styret og etter de retningslinjer styret fastsetter.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 57660503

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 918 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Erling Skjalgssons gate 23C. Leiligheten ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Frogner. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til alt. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Det er flere kaféer og bakerier hvor man finner ferskt brød, kaffe og lunsj, samt pizza/vin på kveldstid. Samson, Kaffebrenneriet og flere hyggelige lunsjsteder i nærheten, samt vinmonopol, post og dagligvare handel. I Bygdøy Allé finner man et rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy, Frognerparken og flere andre grøntområder. Bygdøylandet med flotte tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion er en kort spasertur unna. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet SATS på Colosseum, Skøyen eller Solli Plass. Det er gangavstand til Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og sentrum.

Buss nr. 30 og 31 har holdeplass i Bygdøy allé, noen minutters gange fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. I Thomas Heftyes gate stopper 20 bussen som tar deg i retning Galgeberg eller Skøyen. Trikk nr. 12 har

holdeplass ved Frognerveien og Lille Frogner Allé. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon.

Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av byens alle tilbud!

Bebyggelse
Området består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse/boligblokker.

Skoler og barnehager
Skøyen barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 18.11.1925
Det foreligger ekspedisjonsdokument for skur fra datert 27.01.1921.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering pipe, datert 03.02.2016.
Det foreligger ferdigattest for utbygging av loftareal til leiligheter, datert 08.01.2021
Det foreligger ferdigattest for brudd på brannskille, datert 21.01.2025.
Det foreligger ferdigattest for brudd på brannskille ved skifte av sluk, datert 25.02.2025
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er notert:
- Kjøkken er flyttet til stue og der kjøkken før var er det i dag soverom.
- En del av opprinnelig soverom er i dag en del av stue.
- Det er tegnet inn balkong i bygningstegning for u-etg til 4 etg. Balkong gjelder ikke for denne leiligheten.
- Bad er i senere tid utvidet. En del av bad var tidligere garderobe og kott. Å omgjøre bod krever bruksendring, endringen er ikke omsøkt og godkjent.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

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

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

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Erling Skjalgssons gate 25 - 27. Saken gjelder oppføring av boligbygg og et townhouse/byvilla. Igangsettingstillatelse gitt. 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.
Saksnr: 202512610.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512610

Det foreligger pågående byggesak i Erling Skjalgssons gate 23 A. Saken gjelder åpninger i bærevegger. Saken er under behandling. Saksnr: 202521417. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521417

Det foreligger pågående byggesak i Erling Skjalgssons gate 23B. Saken gjelder bruksendring av hems til stue. Tillatelse gitt. Saksnr: 202509955. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202458542

Det foreligger pågående byggesak i Erling Skjalgssons gate 23 D. Saken gjelder bruksendring fra bod til bolig - H0601. Saken er under behandling. Saksnr: 202521488. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521488

Det foreligger pågående byggesak i Thomas Heftyes gate 52. Saken gjelder endring i bærekonstruksjon. Tillatelse gitt. Saksnr: 202512644. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201810214

Det foreligger pågående byggesak i Eckersbergs gate 19. Saken gjelder rehabilitering av balkonger. Tillatelse gitt. Saksnr: 202511785. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511785

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering på Elisenbergløkken. Saksnr 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling. Planen ble sendt til offentlig ettersyn 07.11.2024.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/279:
09.03.1922 - Dokumentnr: 993448 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forstøtningsmur
Med flere bestemmelser

31.12.1941 - Dokumentnr: 304762 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1917 - Dokumentnr: 900686 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SCHAFTESGT 8 - UTGÅTT

Legalpant
Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav

på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 050,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Enqvist kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-

Pantesperre m/urådighet aksje Enqvist kr. 3 986,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 166 198,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. desember 2025

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

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Erling Skjalgssons gate 23C

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**14 min** 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**17 min** 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	**20 min** 1.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**20 min** 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**23 min** 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**17 min** 1.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	**19 min** 1.6 km

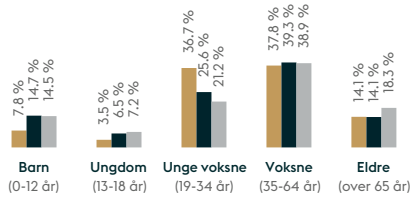
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	**2 min** 0.1 km
Frogner plass Linje 12	**5 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**18 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 5 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	**2 min** 0.1 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	**4 min** 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Frogner stadion	12 min
EVO Sjølyst	13 min
SATS Sjølyst	13 min

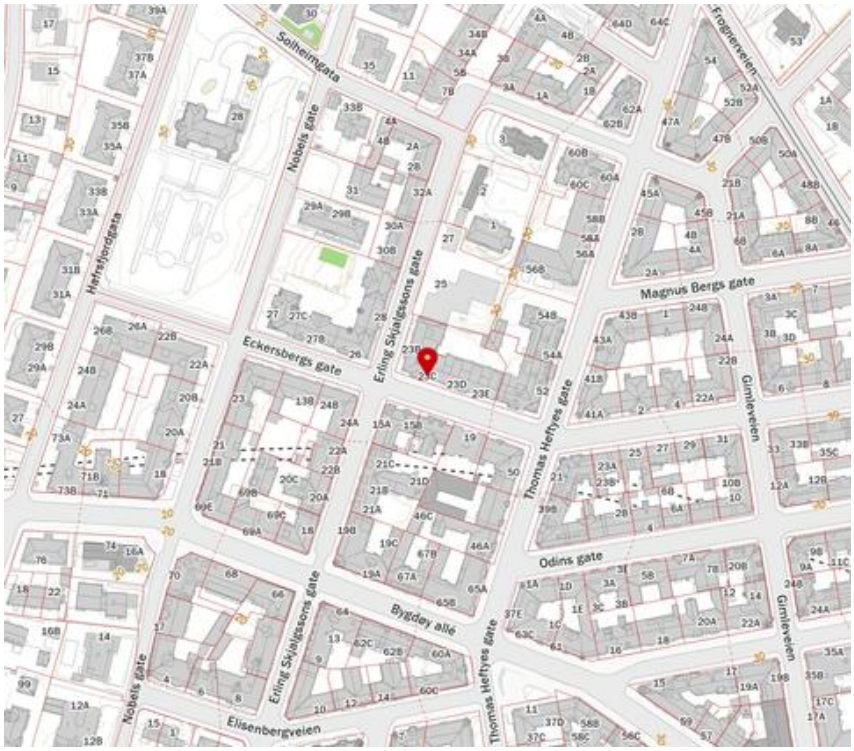
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ERLING SKJALGSSONS GATE 23 C, 0267 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 279 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	07/11/2025
Utskriftsdato:	11/11/2025
Oppdragsnummer:	98512
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2025: Malt vegg- og himlingsoverflater.

Leiligheten er pusset opp i regi av tidligere eier i 2017:
– Ny HTH kjøkkeninnredning.
– Pusset opp badet.
– Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør system).
– Ny varmtvannsbereder.
– Oppgradert sikringsskapet.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1922, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	William Sloreby
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: William Sloreby, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 279
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1915.8 m²
Adresse:	Erling Skjalgssons gate 23 C, 0267 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Erling Skjalgssønsgate 23 As
Organisasjonsnr:	921304838
Eier:	William Sloreby
Aksjenummer:	Ikke mottatt

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	06/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1922

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	67	67	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	67	67	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Gang, Entré	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	67	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	67	8	0	0
Sum BRA:	75			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m^2 og ca. 4 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk/betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Profilert entrédør og ytterdør mot baktrapp (branndører).

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2017, montert bak skap på badet. Strømtilførsel via stikkontakt.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over varmtvannstanken på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Tilluft via åpning av vinduer. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert over varmtvannstanken på badet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskapet er ifølge en tidligere salgsoppgave oppgradert i 2017. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Det kan skje ved bruk av mange komponenter på kjøkkenet. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning og Miele hvitevarer fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Glassruter på øvre del av en vegg mot soverommet tilknyttet stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,91 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i entré og ett soverom.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i gangen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i plast i dusjsonen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre sprekkdannelser i silikonfuger i dusjsone.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater med flislagt oppkant på vegg bak berederen. Flislagte overflater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvedør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sloreby, William P	9578-5999-4-3960611	2025-12-22 11:53:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0445/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erling Skjalgssons gate 23C, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
William Sloreby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57660503
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2017, Ukjent.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmtvabnsbereder produsert i 2017 montert på badet. Ukjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Løs fug i dusj.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 07.11.2025, tilstandsrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nybygg i nabogård underveis.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0445/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sloreby, William P	**2025-12-22**

Identifikasjon

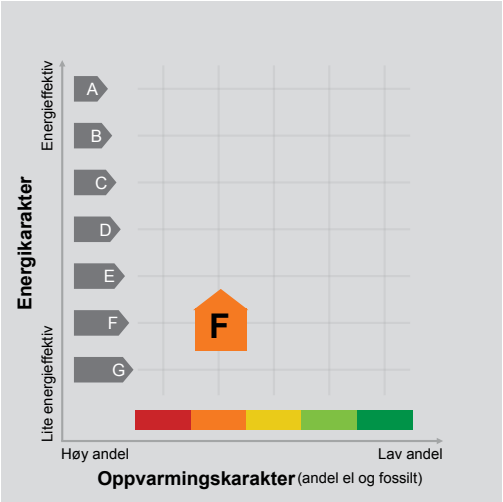
bankID Sloreby, William P

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 23C
Postnummer	0267
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80498470
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-242248
Dato	21.12.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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	1922
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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-til-er)

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 ved 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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy Allé 34
0265 OSLO

Att: Katinka Krefting Hodnungseth

Oslo, 10.12.2025

Deres ref: 13-0445/25
Vår ref: 448-1-C201
Eiendommens navn: AS Erling Skjalgssønsgate 23
gnr 212 bnr 279 iOSLO kommune
Adresse: Erling Skjalgssons gate 23, 0267 OSLO
Org. nr.: 921304838
Selger: Sloreby, William Prestegaard

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 57660503

Restanser pr. d.d.	kr	4 085,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto heiskostnader	kr	438,00
Bredbånd	kr	45,00
Kabel-TV	kr	566,00
Husleie	kr	3 001,00
Totalt	**kr**	**4 050,00** **pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet. Eventuell innbetalt/fakturert eiendomsskatt må gjøres opp i salgsoppgjør. Dette faktureres 2 ganger per år.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	112 563,-
Andel gjeld:	kr	0,-

Vi gjør oppmerksom på loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: 43-48
Pålydende: 3 000,00 pr. aksje
Partialobligasjon: 0
Pålydende: 0,00
Leilighetsnr.: 448-1-C201
Aksjeboenhetsnr.: 00017
Bolignr.: H0201

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Erling Skjalgssønsgate 23
2	DNB Bank ASA

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring.

Eventuelle påbud/pålegg:
Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også til eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 570,- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 400,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 833,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil gebyrene være:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Ragnhild A. Lothe
Mobil: 995 72 291
E-post: Erling.Skjalgssonsgate23@styremail.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret. Slik godkjenning innhentes hos styrets leder, se kontaktinformasjon i dette brevet.
Kopi av godkjenningen sendes til eierskifte@enqvist.no

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

12.05.2025
Klokken 18:00

Møtested
Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i AS Erling Skjalgssønsgate 23 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 12.05.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS Erling Skjalgssønsgate 23

Tid: 12.05.2025 – KL 18:00
Sted: Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 29.04.2025
på vegne av styret i AS Erling Skjalgssønsgate 23

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ragnhild A. Lothe
Styremedlem	Sophie Elisabeth Lorch-Falch
Styremedlem	Bård Tobiasson
Varamedlem	Mats Arne Berger
Varamedlem	Maud Els-Marie Andersson
Varamedlem	Line Venjar Raae

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET
Boligaksjeselskapet består av 44 boenheter, 3 næringslokaler og 6 garasjer.

AS Erling Skjalgssønsgate 23 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921304838 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 57660503. Den enkelte aksjonær bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Oslo Brann og Rednings etat (OBRE) gjennomgikk hele fyringsanlegget 28 august. Anmerkninger på Altinn ble sendt ut til de aktuelle eiere for utbedring, og alle er fulgt opp og bekreftet utbedret.

Det er blitt noe færre alarmer og feilmeldinger i fjor etter flere brannalarm-sensorer ble byttet ut i 2023. Nesten alle brannalarmene det siste året er selvforskyldt. Selv om det kan være irriterende med hyppige brannalarmer, må likevel alle beboere evakuere umiddelbart om brannalarmen går. Det står potensielt om å redde liv.

Ring alltid nødtelefonen ved mistanke om brann. Ingen må avstille alarmer. Vi må alltid forsikre oss om at brannfaren er avverget før alarm avstilles. Alle beboere og næringsdrivende anbefales å ha ekstra brannvarslere, helst én i alle rom. Brannslukningsapparatene må snus opp ned minst en gang i året.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 6 boliger har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har i størst grad konsentrert arbeidet om riving og utbygging av nabotomten, fulgt opp forliksavtalen med Bonum, i tillegg til løpende vedlikehold. Se tidligere generalforsamlingsprotokoller for historikk i Bonum-saken.

Generelt er økonomien i aksjeboliglaget god. Kostnadspresset i samfunnet har avtatt, og de fleste kostnader til aksjeboliglaget har vært forutsigbare et par år nå. Et viktig unntak er veksten i kommunale avgifter til og med 2026. Oslo kommune har varslet en fortsatt tosifret årlig økning. Det er likevel ventet en stabil utvikling i felleskostnadene de nærmeste årene. Styret ser etter måter å kutte kostnadene ytterligere for å holde veksten i felleskostnader nede. En stor utgiftspost er kabel-TV, og de fleste beboere bruker likevel internett for å få inn kanaler og TV-programmer. Kabel-TV er en stor utgiftspost for aksjeboliglaget og hver enkelt beboer, og styret undersøker besparelsen ved å inngå en langt billigere avtale.

Aksjeboliglaget tvangsinnkrever utestående fra Bonum
Rettsmeklingen ga et rettskraftig forlik i desember 2023 som innebærer at Bonum skal betale 3.050.000 kroner til AS Erling Skjalgssønsgate 23 over tre år med første forfall på 550.000 kroner den 1. mai 2024. At forliket er rettskraftig betyr at

aksjeboliglaget har et tvangsgrunnlag overfor Bonum i tilfelle avdragene ikke betales til forfall. Dersom Bonum ikke betaler et av forfallene vil utestående i helhet forfalle. Bonum betalte første avdrag på 550.000 kroner innen 1. mai i fjor, men betalte ikke i tide til å rekke forfallet 1. november. Derfor forfalt alt av utestående etter forliksavtalen, og styret igangsatte tvangsinnkreving i vinter. Det er dessverre lange saksbehandlingstider hos namsfogden som gjør at innkrevingen har trukket utover våren.

Utbyggingen av nabotomten
Styret har fulgt med på byggeprosessen på naboeiendommen, og utarbeidet innsigelser i forbindelse med nabovarsel. Det ble klart i fjor sommer at skifersteinen som deler opp tomten ville ikke bestå etter riving og sprenging. Det ble i fjor høst landet en avtale med utvikler Backe i forbindelse med utbyggingen av nabotomten. Landskapsarkitekt utarbeidet en skisse som innebærer en mur som skiller tomten og sikrer lite innsyn i vår bakgård, sammen med betydelige oppgraderinger av bakgård på Backes regning.

Løpende er styret blitt orientert om framdriften i rivingen og byggingen. Fasen med verst støy var riving og sprenging inntil påske, og støynivået skal avta i byggefasene framover. I forbindelse med sprenging er det hittil ikke avdekket større skader, men noen overfladiske sprekker som er blitt befart av utbygger. Styret har mottatt rapport fra utbygger som argumenterer for ingen rimelig årsakssammenheng med arbeidene som har pågått.

Arbeidet har støvet ned bakgård og fasade, og ødelagt flere planter i bakgården. Backe tar hånd om vask av fasade i bakgård i vår, og vil også erstatte planter. Planter vil kjøpes inn i forbindelse med årets dugnad.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Én balkong i dårlig stand ble vedlikeholdt i D-oppgangen i fjor.

Aksjeboliglaget har soilrør som er nær forventet levetid, ifølge Sintef. Bunnledninger må også oppgraderes i løpet av de nærmeste årene, og soilrørene må fornyes for å unngå en stadig økende risiko for kostbare lekkasjer. En strømpeløsning er mest aktuelt. Styret har igangsatt arbeid for å innhente tilbud fra erfarne rørleggerfirmaer som har samarbeidet med Sintef om å utvikle strømpemetoden.

Heisene vil alltid kreve en del oppfølging og vedlikehold, og utgiftene er variable. Heisene må behandles varsomt. Alarmsystemet i heisene er basert på 2G-teknologi. Heisleverandør Kone har varslet behov for oppgradering innen utgangen av 2025 fordi 2G-nettet fases ut i 2026. Regjeringen har besluttet å utsette slukkingen av nettet. Styret avventer konkrete offentlige planer for utfasing før en beslutning om oppgradering til nyere teknologi tas.

Det er kommet flere henvendelser fra beboere om å restaurere inngangsdører og

garasjedører for å få et helhetlig og vedlikeholdt inntrykk av fasaden. Styret har vedtatt å pusse opp alle inngangsdører og garasjedører i løpet av sommeren med et profesjonelt firma.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 5 prosent fra 01.01.2025, budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i år. Varer som faktureres særskilt justeres halvårlig basert på faktura fra leverandør.

Oslo, den 28.04.2025
Styret i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Resultatregnskap

AS Erling Skjalgssønsgate 23

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 197 500	2 197 488	1 936 530
Andre inntekter	3	494 763	492 368	3 388 059
Sum driftsinntekter		**2 692 263**	**2 689 856**	**5 324 589**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	4	213 414	156 411	218 412
Avskrivninger		45 048	0	0
Kommunale avgifter		786 474	786 209	665 076
Vedlikehold	5	260 031	617 000	727 114
Kollektiv avtale TV/bredbånd		278 704	278 703	254 239
Driftskostnader	6	87 223	67 500	68 984
Honorarer	7	143 428	201 218	271 110
Forsikring		482 507	482 507	459 775
Andre kostnader	8	20 583	14 000	12 741
Sum driftskostnader		**2 417 412**	**2 703 548**	**2 777 451**
Driftsresultat		**274 851**	**-13 692**	**2 547 138**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	136 248	84 400	91 340
Finanskostnader	10	0	0	6 995
Netto finansresultat		**136 248**	**84 400**	**84 345**
Årets resultat		**411 099**	**70 708**	**2 631 482**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	14	411 099	0	2 631 482
Sum overføringer		**411 099**	**0**	**2 631 482**

Balanse

AS Erling Skjalgssønsgate 23

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler		1 636 404	1 669 800
Varige driftsmidler		582 348	594 000
Sum anleggsmidler	**11**	**2 218 752**	**2 263 800**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		47 429	102 503
Forskuddsbet. kostnader		70 754	66 442
Andre fordringer	12	2 000 388	3 057 616
Bankinnskudd mv.	13	3 151 037	1 883 645
Sum omløpsmidler		**5 269 608**	**5 110 206**
Sum eiendeler		**7 488 360**	**7 374 006**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 200 000	1 200 000
Annen egenkapital		6 185 867	5 774 768
Sum egenkapital	**14**	**7 385 867**	**6 974 768**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		73 701	63 086
Leverandørgjeld		15 776	310 513
Påløpte kostnader		12 648	19 105
Annen kortsiktig gjeld		368	6 535
Sum kortsiktig gjeld		**102 493**	**399 238**
Sum gjeld		**102 493**	**399 238**
Sum egenkapital og gjeld		**7 488 360**	**7 374 006**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret AS Erling Skjalgssønsgate 23

Ragnhild Adelheid Lothe	Bård Johan Tobiasson	Sophie Elisabeth Lorch-Falch
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Prinsippendring
Selskapets varige driftsmidler er tidligere ikke blitt avskrevet. Fra 01.01.2024 vil man avskrive eiendeler som ligger boligaksjeselskapets balanse.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Husleie boliger	1 933 008	1 933 008	1 703 466
Husleie næring	203 748	203 736	179 568
Gusleie garasje	60 744	60 744	53 496
Sum	**2 197 500**	**2 197 488**	**1 936 530**

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Heiskostnader	215 172	215 000	170 280
Kabel-TV	249 142	249 244	165 120
Bredbånd	23 220	23 124	92 364
Andre inntekter	0	0	491
Rettsforlik med Bonum*	0	0	2 955 550
Bruttoinntekt elbillading	7 229	5 000	4 254
Sum	**494 763**	**492 368**	**3 388 059**

*Styret inngikk et rettsforlik med Bonum på kr 3 050 000 i desember 2023 og dette ble inntektsført mot kontoen "Rettsforlik Bonum".

Gamle krav og avsetninger tilknyttet Bonum, som stod i boligaksjeselskapets balanse ved inngangen av året 2023 ble kostnadsført mot samme konto. Dette utgjorde netto kr 94 450

Rettsforlik med Bonum kr 3 050 000
Forlikt krav som er kostnadsført kr 94 450

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	147 441	118 920	155 188
Feriepenger	0	4 503	1 214
Fri Bolig	188 160	188 160	188 160
Motpost fri bolig	-188 160	-188 160	-188 160
Arbeidsgiveravgift	62 223	32 353	62 512
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	635	171
Lønnsrefusjon fra NAV	0	0	-673
Andre sosiale kostnader**	3 750	0	0
Sum	**213 414**	**156 411**	**218 412**

*Selskapet har en ansatt vaktmester som utfører arbeid tilsvarende ca 30% av et årsverk.
Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Andre sosiale kostnader gjelder avslutningsgave til avtroppende styreleder.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold utearealer	43 078	50 000	330 720
Vedlikehold bygning	60 788	300 000	54 566
Vedlikehold og drift heis	136 275	220 000	290 747
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	3 553	5 000	12 881
Vedlikehold VVS	14 899	5 000	1 940
Vedlikehold elektro	0	2 000	0
Brannvarslingsanlegg	1 438	35 000	36 260
Sum	**260 031**	**617 000**	**727 114**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	69 200	60 000	62 025
Renhold	0	1 000	0
Annen renovasjon	6 198	4 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	289	0	0
Internkontroll-HMS system	5 500	0	5 400
Dugnad	6 036	0	711
Data- Og Kontorutstyr	0	1 500	0
Porto	0	1 000	848
Sum	**87 223**	**67 500**	**68 984**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	14 163	15 000	14 806
Forretningsførsel	80 176	80 171	76 353
Ekstra forretningsførsel	3 975	2 500	6 500
Andel systemkostnader	975	0	0
Beboerportal	3 546	3 547	3 378
Honorar juridisk bistand	40 594	100 000	146 755
Honorar teknisk forvaltning	0	0	5 350
Teknisk konsulent	0	0	17 969
Sum	**143 429**	**201 218**	**271 111**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	3 500	3 500	3 000
Ørediff Mva Oppgaver	0	0	0
Bankomkostninger	7 206	5 000	4 626
EHF-fakturagebyr	24	0	0
Diverse kostnader	6 756	2 500	2 240
Øreavrunding	-3	0	-24
Sum	**20 583**	**14 000**	**12 742**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	6 386	0	3 840
Bankrenter	78 945	34 400	40 810
Andre finansinntekter*	50 917	50 000	46 690
Sum	**136 248**	**84 400**	**91 340**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	0	6 995
Sum	**0**	**0**	**6 995**

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Vaktmester-leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 669 800	594 000	2 263 800
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	33 396	11 652	45 048
Anskaffelseskost 31.12	**1 636 404**	**582 348**	**2 218 752**
Akkum avskrivn. 01.01	-	-	-
Årets avskrivninger	33 396	11 652	45 048
Akkum. avskrivn. 31.12	33 396	11 652	45 048
Bokført verdi 31.12	**1 636 404**	**582 348**	**2 218 752**

Bygninger og vaktmesterleiligheten avskrives lineært over 50 år fra 2024 - se note 1.

Note 12 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	2 000 388	3 057 616
Sum	**2 000 388**	**3 057 616**

Andre fordringer består hovedsaklig av rettsforlik med Bonum. I løpet av 2024 har Bonum innbetalt kr 1 050 000, som er i tråd med det de skal betale for 2024. Gjenstående sum av rettsforliket som Bonum skal betale er kr 2 000 000.

Øvrig del av andre fordringer på kr 388 gjelder kreditnota for strøm tilknyttet billadere for desember 2024

Note 13 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.43928	892 364	753 240
9666.01.52781 (31+)	2 243 558	1 115 291
9666.01.48199 skatt	15 114	15 114
Sum	**3 151 037**	**1 883 645**

Note 14 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	SUM
Saldo 01.01	1 200 000	5 774 768	6 974 768
Årets resultat	0	411 099	411 099
Egenkapital 31.12.	**1 200 000**	**6 185 867**	**7 385 867**

Selskapets aksjekapital består av 400 aksjer, pålydende kr 3 000, totalt kr 1 200 000.

Leilighet nr	Aksje nr.	Eierandel antall	Eierandel beløp
A201	1-6	6	18 000
A202	216-222	7	21 000
A301	7-12	6	18 000
A302	139-145	7	21 000
A401	13-18	6	18 000
A402	146-152	7	21 000
A501	19-24	6	18 000
A502	153-159	7	21 000
A601	340-354	15	45 000
B201	133-138	6	18 000
B202	223-237	15	45 000
B301	25-30	6	18 000
B302	238-252	15	45 000
B401	31-36	6	18 000
B402	253-267	15	45 000
B501	37-42	6	18 000
B502	268-282	15	45 000
B601	355-370	16	48 000
C201	43-48	6	18 000
C202	160-166	7	21 000
C301	49-54	6	18 000
C302	167-173	7	21 000
C401	55-60	6	18 000
C402	174-180	7	21 000
C501	61-66	6	18 000
C502	181-187	7	21 000
C601	371-381	11	33 000
D201	337-339	3	9 000
D202	188-194	7	21 000
D301	67-72	6	18 000
D302	195-201	7	21 000
D401	73-78	6	18 000
D402	202-208	7	21 000
D501	79-84	6	18 000
D502	209-215	7	21 000
D601	382-390	9	27 000
E201	91-96	6	18 000
E202	85-90	6	18 000
E301	103-108	6	18 000
E302	97-102	6	18 000
E401	115-120	6	18 000
E402	109-114	6	18 000
E501	121-132	12	36 000
E601	391-400	10	30 000
U101	308-311	4	12 000
U102	283-300	18	54 000
U103	301-307	7	21 000
U104	316-319	4	12 000
U105	328-332	5	15 000
U106	320-323	4	12 000
U107	312-315	4	12 000
U108	333-336	4	12 000
U109	324-327	4	12 000
		400	**1 200 000**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**4 710 968**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	411 099
Tilbakeføring av avskrivninger	45 048
C. Disponible midler 31.12	**5 167 115**
Årets endring i disponible midler	456 147
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 269 608
- Kortsiktig gjeld	102 493
= Disponible midler 31.12	**5 167 115**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Erling Skjalgssønsgate 23.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y3CP7-PWT6W-TMJDS-SBJ5U-EG6DD-D2F1G

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y3CP7-PWT6W-TMJDS-SBJ5U-EG6DD-D2F1G

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 08:30:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y3CP7-PWT6W-TMJDS-SBJ5U-EG6DD-D2F1G

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett AS Erling Skjalgssønsgate 23 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Husleie boliger	2 029 658	1 933 008
3610	Husleie næring	213 935	203 748
3630	Husleie Garasje	63 781	60 744
Felleskostnader		**2 307 374**	**2 197 500**
3650	Heiskostnader	215 172	215 172
3763	Kabel-TV	272 000	249 142
3764	Bredbånd	25 000	23 220
3903	Bruttoinntekt elbillading	5 000	7 229
Andre inntekter		**517 172**	**494 763**
Sum driftsinntekter		**2 824 546**	**2 692 263**
5330	Styrehonorar	100 000	100 000
Styrehonorar		**100 000**	**100 000**
5000	Lønn til ansatte	118 920	147 441
5090	Feriepenger	4 503	0
5230	Fri Bolig	188 160	188 160
5290	Motpost fri bolig	-188 160	-188 160
5400	Arbeidsgiveravgift	32 353	62 223
5401	Arb.giv.avg. avs. feriepenger	635	0
5990	Andre sosiale kostnader	0	3 750
Andre personalkostnader		**156 411**	**213 414**
6000	Avskrivning bygning	0	33 396
6010	Avskrivning VM. leil	0	11 652
Avskrivninger		**0**	**45 048**
6320	Kommunale avgifter	893 968	786 474
Kommunale avgifter		**893 968**	**786 474**
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	43 078
6610	Vedlikehold bygning	300 000	60 788
6612	Vedlikehold og drift heis	220 000	136 275
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	3 553
6620	Vedlikehold VVS	5 000	14 899
6625	Vedlikehold elektro	2 000	0
6642	Brannvarslingsanlegg	35 000	1 438
Vedlikehold		**617 000**	**260 031**
7690	Kabel-TV	272 000	255 042
7691	Internet/ Bredbånd	25 000	23 661
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**297 000**	**278 704**
6340	Strøm fellesanlegg	70 000	69 200
6380	Annen renovasjon	8 000	6 198
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	289

Budsjett AS Erling Skjalgssønsgate 23 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6558	Internkontroll-HMS system	0	5 500
6791	Dugnad	5 000	6 036
Driftskostnader		**84 000**	**87 223**
6700	Revisjon	15 000	14 163
6710	Forretningsførsel	83 000	80 176
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	3 975
6714	Andel systemkostnader	3 900	975
6715	Beboerportal	0	3 546
6725	Honorar juridisk bistand	0	40 594
Honorarer		**104 900**	**143 428**
7500	Forsikringspremie	506 000	482 507
Forsikring		**506 000**	**482 507**
7400	Kontingenter	3 200	3 100
7700	Styre- og årsmøter	3 500	3 500
7770	Bankomkostninger	8 000	7 206
7771	EHF-fakturagebyr	0	24
7790	Diverse kostnader	8 000	6 756
7797	Øreavrunding	0	-3
Andre kostnader		**22 700**	**20 583**
Sum driftskostnader		**2 781 979**	**2 417 412**
Driftsresultat		**42 567**	**274 851**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	6 386
8051	Bankrenter	34 400	78 945
8070	Andre finansinntekter	0	50 917
Finansinntekter		**34 400**	**136 248**
Netto finansresultat		**34 400**	**136 248**
Årets resultat		**76 967**	**411 099**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær Generalforsamling i
AS Erling Skjalgssønsgate 23
Tid: 12.05.2025 – KL 18:00
Sted: Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1

Konstituering

- 88 aksjer var representert, hvorav 0 aksjer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Markus Kristoffer Simenstad og Mats Arne Berger ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 411 099 og en egenkapital på kr 7 385 867, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 100 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 76 967. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader utover dette i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ragnhild Adelheid Lothe	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Sophie Elisabeth Lorch-Falch	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Bård Tobiasson	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 1:	Mats Arne Berger	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 2:	Jan Petter Skaug	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem nr. 3:	Maud Els-Marie Andersson	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:46.

Oslo 12. mai 2025

Rune Dybvik
møteleder

Mats Arne Berger
Protokollvitne

Markus Kristoffer Simenstad
Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

Vedtatt på generalforsamling 24. april 2006.

Revidert 23. april 2012, 13. mai 2014, 9.desember 2014, 28. mai 2015, 15. september 2015, 26. mai 2016, 2. mai 2017, 10. august 2017, 29. august 2017, 20. mai 2019 og 31. august 2021.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Erling Skjalgssønsgate 23, og dets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å drive eiendommen og gi aksjeeierne bruksrett til egne boliger, forretningslokaler eller garasjer i selskapets eiendom. Der ikke annet er spesifisert, vil det som gjøres gjeldende for en bolig, også være gjeldende for forretningslokaler og garasjer.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 1 200 000, fordelt på 400 aksjer, hver pålydende kr 3 000.

Aksjene fordeles på følgende måte for de originale boligene: I tillegg til kjøkken og bad og wc representerer 15 aksjer en leilighet bestående av fem værelser og forstue; 7 aksjer representerer en leilighet bestående av tre værelser og forstue; 6 aksjer representerer en leilighet bestående av to værelser og forstue. Loftsleilighetene tildeles aksjer ut fra P-rommenes areal i 6. etasje pluss arealet i 7. etasje som er benevnt som hemsplan i Plan- og bygningsetatens dokument «Tillatelse til endring – Erling Skjalgssons gate 23» (Saksnr.: 2014411421 – 118), på en slik måte at 1 aksje skal representere minimum 11,4 kvm. Vaktmesterleiligheten eies av AS Erling Skjalgssønsgate og representeres av 3 aksjer.

Forretningslokalene representeres av 18, 7 eller 4 aksjer avhengig av størrelsen på lokalene. Garasjene representeres av 4 aksjer for fem av dem og 5 for den sjette.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom én av disse ikke bor i boligen, anses det som om bruken er overlatt til den eller dem som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Det forutsettes at den nye aksjonæren skal bebo den leiligheten, drive den butikken eller bruke den garasjen som aksjene er tilknyttet.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.
Er ikke melding om nektelse kommet frem til kjøperens oppgitte adresse senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Det forutsettes at kjøperen kan nås på adresse i Norge.

Ved eierskifte skal det innbetales et eierskiftegebyr av kjøper. Beløpet fastsettes etter avtale mellom styret og forretningsfører.

3 Utøvelse av bo- og bruksretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til den boligen, det forretningslokalet eller den garasjen i selskapet som er tilknyttet de gjeldende aksjene. Aksjen gir også rett til å bruke fellesarealer i henhold til selskapets ordensregler.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med deler av boligen menes her ett eller flere rom.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier (jf. borettslagsloven §§ 4.1 til 4.3 og § 5.5).

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, samboer eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

En aksjeeier med bruksrett til et forretningslokale kan unntas fra kravet om å ha eid lokalet i minimum to år og å ha benyttet lokalet i ett av de to siste årene, for å kunne leie det ut. Ved et slikt unntak fra de generelle kravene i vedtektene kreves det aktiv godkjennelse fra styret, som har anledning til å nekte godkjennelse ut fra beboernes og selskapets interesser.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor vedkommende er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en aktsom og god måte. Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne. Det bruksarealet som aksjene representerer, kan ikke brukes til annet enn arealets tiltenkte formål uten styrets samtykke. Forretningsdrift skal ikke under noen omstendighet være av en slik art at den er til sjenanse for beboerne i form av støy, lukt eller andre ulemper.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier for egen regning gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemning hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Som bruker regnes i denne sammenheng ikke midlertidig leietaker.

Utforming og plassering av skiltreklame på yttervegg skal forelegges styret for godkjenning. Skilt som ikke er godkjent, fjernes på oppdrag fra styret og for aksjeeiers regning etter behandling og vedtak i styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer (inklusive skifting av knuste ruter), løse vindussprosser, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater så som tapet, gulvbelegg, rupanel/plater på vegg, gulvbord/plater, og himlinger, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av ovenstående.

Med rør menes her alle rør som ikke er felles for flere boliger.

Med ledninger menes her alt elektrisk fra og med sikringsboksen tilhørende den enkelte boligen.

Utskifting av vinduer, vindusrammer, ytterdører eller verandadører i en enkelt bolig gjøres for aksjeeierens regning, og bare etter avtale med styret. Det samme gjøres også gjeldende for utbedring, utskifting eller innsetting av nytt ildsted.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade både på eget areal og på fellesarealet. Den inkluderer også at balkongene holdes snøfrie og at avløpene på balkongene holdes åpne.

Ved graverende mangler på vedlikehold hos aksjeeier, slik at gårdens tilstand forringes, kan styret etter skriftlig varsel sørge for at reparasjon blir utført for aksjonærens regning.
Aksjeeier kan gis en frist på opptil tre måneder for selv å besørge utbedringen.
Ny aksjeeier har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, også dersom det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

I de tilfeller der det oppstår en skade i én eller flere boliger som skyldes installasjon(er) som er omfattet av aksjeeiers vedlikeholdsplikt, men som dekkes av gårdens forsikringsselskap, skal egenandelen dekkes av aksjeeieren i den boligen der skaden har oppstått.

Der en aksjeeier foretar tekniske eller bygningsmessige endringer eller installasjoner ut over gårdens opprinnelige, er det aksjeeierens plikt og ansvar å besørge vedlikeholdet. Hvis installasjonen eller endringen krever rutinemessig ettersyn eller renhold, eller hvis det må tegnes en servicekontrakt for installasjonen, er det aksjeeierens ansvar at krav oppfylles på en slik måte at det ikke medfører økonomisk belastning for selskapet.

For å sikre økonomisk evne til å dekke skade på egen eller andres enheter stilles det krav til at alle aksjeeiere er innboforsikret.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom en bolig dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen. Selskapet er også ansvarlig for utskifting av vinduer og ytterdører til boligene, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og av tekniske innretninger av enhver art, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid besørges av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å koble avtrekksvifter til luftepipene eller til luker på yttervegg.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Der en bygningsmessig endring blir pålagt av det offentlige, må aksjeeierne følge pålegg som blir gitt, for at en endring skal kunne utføres. AS Erling Skjalgssønsgate vil i en slik sammenheng ikke være forpliktet til å gi noen økonomisk kompensasjon til den eller de aksjeeierne som berøres av pålegget.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.
Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel pr. 1. januar 2006. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller av eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[1] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sine aksjer. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

[1] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trer i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre[2]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen én måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Aksjeeieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og har talerett.
Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, dersom det ikke er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. De har begge rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med én rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse. Med mindre en aksjeeier reserverer seg skriftlig mot at innkallingen sendes som epost, skal epost benyttes.

[2] Reglene suppleres av aksjeloven kap. 5 og 6.

Innkallingen skal skje etter følgende prosedyre: Varsel om ordinær generalforsamling skal sendes ut minimum fem uker før generalforsamling skal holdes. Varselet skal inneholde tid og sted for møtet, samt informasjon om at saker aksjonærene vil ha tatt opp, må fremmes skriftlig for styret innen tre uker (med tillegg for bevegelige helligdager) før generalforsamling. Innkallingen skal sendes aksjonærene minimum én uke før generalforsamling, og den skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

Hovedinnholdet i saker som krever minst 2/3 flertall, skal følge innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig fra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og på aksjeselskapets bekostning, innkaller til generalforsamling.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling skal gis med minimum en ukes varsel.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

– godkjenning av selskapets årsregnskap og styrets årsberetning
– valg av styremedlemmer og varamedlemmer
– andre saker som er nevnt i innkallingen eller som etter loven eller vedtektene skal behandles på generalforsamling

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir én stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr. 44 1997 (§§ 5-18 (vedtektsendring), 5-19 (kvalifisert flertall) og 5-20 (krav om enstemmighet)). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst 2/3 av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to andre personer valgt av generalforsamlingen blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, hvorav den ene skal være styreleder. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall og tjenestegjør ett år om gangen.

Styreleder velges av generalforsamlingen.

Det skal i tillegg til styret velges tre vararepresentanter. Disse har møterett og uttalerett på styremøter og trer inn i styret i prioritert rekkefølge ved styremedlemmers forfall.

Dersom det forventes ekstra arbeidsbelastning for et styre, har generalforsamlingen anledning til å velge to ekstra styremedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendige for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall, skal vararepresentanten(e) innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opptil seks måneders varsel.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsføreren må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER FOR AS ERLING SKJALGSSONSGT 23

FELLESROM

1. Brannforskriftene forbyr plassering av gjenstander i oppgangene, i portrommet, på loft eller i kjeller (utenfor egne boder). Det må derfor ikke stå gardintrapper, emballasje eller annet utenfor kjøkkendørene.

2. Gårdsplassen må ikke opptas av gjenstander som tilhører beboere. Sykler og annet sportsutstyr skal oppbevares i sportbodene, dog kan barnevogner i daglig bruk av oppgangens beboere tillates oppbevart nederst i trappegangene såfremt dette ikke hindrer ferdselen.

3. Motorkjøretøyer må ikke kjøres i bakgården.

RENHOLD AV FELLES ROM

4. Det må ikke tilgrises i trappeoppganger eller portrom, på fortauer, utvendige trapper, kjeller, loft, gårdsplass eller i søppelboden. Det er strengt forbudt å sette søppel i trappeganger eller utenfor søppelkassene. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene skal pakkes i plastsekker, påsettes betalingsmerke for bortkjøring (kan kjøpes av vaktmesteren eller styreformannen) og plasseres for avhenting i samråd med vaktmesteren. Beboerne er selv ansvarlige for bortkjøring av byggeavfall. Det må ikke settes festfakler e.l. på utvendige trapper.

VASK AV TRAPPER, KJELLER- OG LOFTSGULV

5. Enhver er forpliktet til å gjøre rent etter egne aktiviteter som medfører tilsmussing eller bøss. På anmodning er beboerne forpliktet til å gi rengjøringspersonale varmt vann og utslagsmulighet, og enhver må selv gjøre rent under sin dørmatte.

KLESVASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING

6. Maskinvask av tøy i leilighetene må bare skje i godkjent vaskemaskin montert av autorisert rørlegger. Vaskemaskinen må monteres slik at den ikke støyer eller rister unødig. Bruk av tørketrommel/skap må bare skje i rom med tilstrekkelig avtrekk.

7. Tørking av tøy skal prinsipielt skje på tørkestativene på gårdsplassen eller loftene (timelister utarbeides ved behov). På loftet må det ikke henges tøy som drypper. Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på gårdsplassen på helligdager eller i tiden mellom kl 1800 på lørdag og kl 0600 påfølgende mandag. Lufting eller tørk av tøy må ikke skje ut av vinduer. Tøy o.a må ikke luftes eller tørkes på balkongene høyere enn balkongkanten.

8. Banking av tøy, tepper etc. må ikke skje i trappeganger,ut av vinduer eller ut over balkonger, men kun på gårdsplassen på dagtid når det ikke henger tøy til tørk der.

VEDLIKEHOLD

9. Beboerne skal sørge for vedlikehold og rengjøring av egne balkonggulv, slik at vann ikke blir stående på gulvet, men fritt kan renne vekk gjennom sluket. Det må ikke legges tepper på balkongulvene som hindrer vann fra å renne ned i sluket.

10. Inngangsdørene og garasjeportene skal behandles varsomt. Det er ikke tillatt å dytte opp inngangsdørene med sykkelhjul e.l. Alle utvendige dører (med unntak av forretningenes) skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduer i kjøkkenoppgangen kan holdes åpne for lufting, men de skal lukkes ved regn og vind og må ikke stå åpne om natten. Takluker på loftet skal kun åpnes og lukkes av vaktmesteren.

11. Ringetablåene ved inngangsdørene og postkassene skal har normerte navneskilt som skaffes av vaktmesteren. Klistermerker, med unntak av Postverkets, må ikke settes på postkassene.

12. All utvendig maling, også på balkongvegger og vinduskarmer skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret og kun fastlagte farger må brukes. Duk på markiser skal ha enhetlig farge fastlagt av styret.

13. Det er ikke tillatt å fjerne løse sprosser fra vinduene. Ødelagte eller bortkomne sprosser skal erstattes av beboer.

REPARASJONER

14. Den enkelte aksjonær kan selv velge håndverkere til reparasjoner eller oppussing av egen leilighet. Vaktmesteren kan forespørres om mindre reparasjoner og håndverksarbeid. Alle arbeider som aksjonæren vet eller tror vedrører gårdselskapet skal imidlertid gå via styret.

15. Den enkelte aksjonær er ansvarlig for at det elektriske opplegg i egen leilighet er i forskriftsmessig stand og beboere er forpliktet til å følge vanlige sikkerhetsregler for bruk av elektrisk strøm og elektriske apparater. Forøvrig gjelder som husordensregler også særskilte instrukser vedrørende elektriske opplegg, vvs-anlegg, antennesystemer og tilsvarende som til enhver tid er gitt i eiendommen.

MONTERING AV SKILT ETC.

16. Det er generelt forbudt å anbringe montre, automater, skilt, plakater eller oppslag av enhver art på eiendommen, i eller innenfor vindu eller utgangsdør, samt å montere individuelt elektrisk, elektronisk eller mekanisk utstyr på vegger, balkonger eller tak. Unntak fra denne regel er montering av markiser som er skriftlig godkjent av styret. Spesielle unntak for forretningsvirksomhet forutsetter forutgående, skriftlig godkjenning av styret.

17. Mekanisk damphette/avtrekk må ikke monteres gjennom yttervegg og ikke kobles til bygningens luftesjakter.

BRANNFORSKRIFTER

18. Beboerne skal følge gjeldende brannforskrifter. Spesielt skal oppbevaring av paraffin og andre brennbare/eksplosive stoffer følge forskriftene for slik oppbevaring. Bruk av åpen ild i kjeller eller på loft er forbudt.

DYREHOLD

19. Kjæledyr kan bare holdes etter forutgående godkjenning av styret og etter de retningslinjer styret fastsetter. Det må ikke legges ut mat til fugler på bakkenivå (trapper, fortau, gårdsplass).

NABOHENSYN

20. Det er forbudt å sjenere naboer med støy, matos eller lukt. Det må ikke luftes gjennom entré- eller kjøkkendør.

21. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero i huset. Mellom disse tidspunkter er det ikke tillatt å bruke støyende akkustiske, elektriske eller elektroniske instrumenter, maskiner eller apparater eller på annen måte lage støy som generer naboer. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller holdes selskap utover kl 2300 skal naboer og oppgangens øvrige beboere varsles på forhånd - slik varsel fritar imidlertid ikke fra alminnelig hensynsfullhet overfor naboene.

UNDERVISNING

22. Sang- eller musikkundervisning i leiligheten krever forutgående, skriftlig samtykke av styret.

GENERELT

23. Det er forbudt å drive erhvervsmessig salg av seksuelle tjenester, herunder salg av pornografisk materiale av enhver art, eller erhvervsmessig distribusjon av rusmidler i/fra leilighetene.

24. Dersom beboers barn ødelegger eiendommen, f.eks. ved maling (graffiti), er barnets foresatte ansvarlig overfor eiendommen for utbedring av skadeverket. Barnets alder spiller i denne sammenheng ingen rolle.

25. Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Som beboere anses i denne sammenheng også husstandsmedlemmer, fremleietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Disse husordensregler erstatter alle tidligere bekjentgjorte husordensregler.

Januar 1996

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ERLING SKJALGSSONS GATE 23C

Dato: 09.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523658
8893621

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20251209 for ERLING SKJALGSSONS GATE 23C.

GNR. 212 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1917.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1918 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

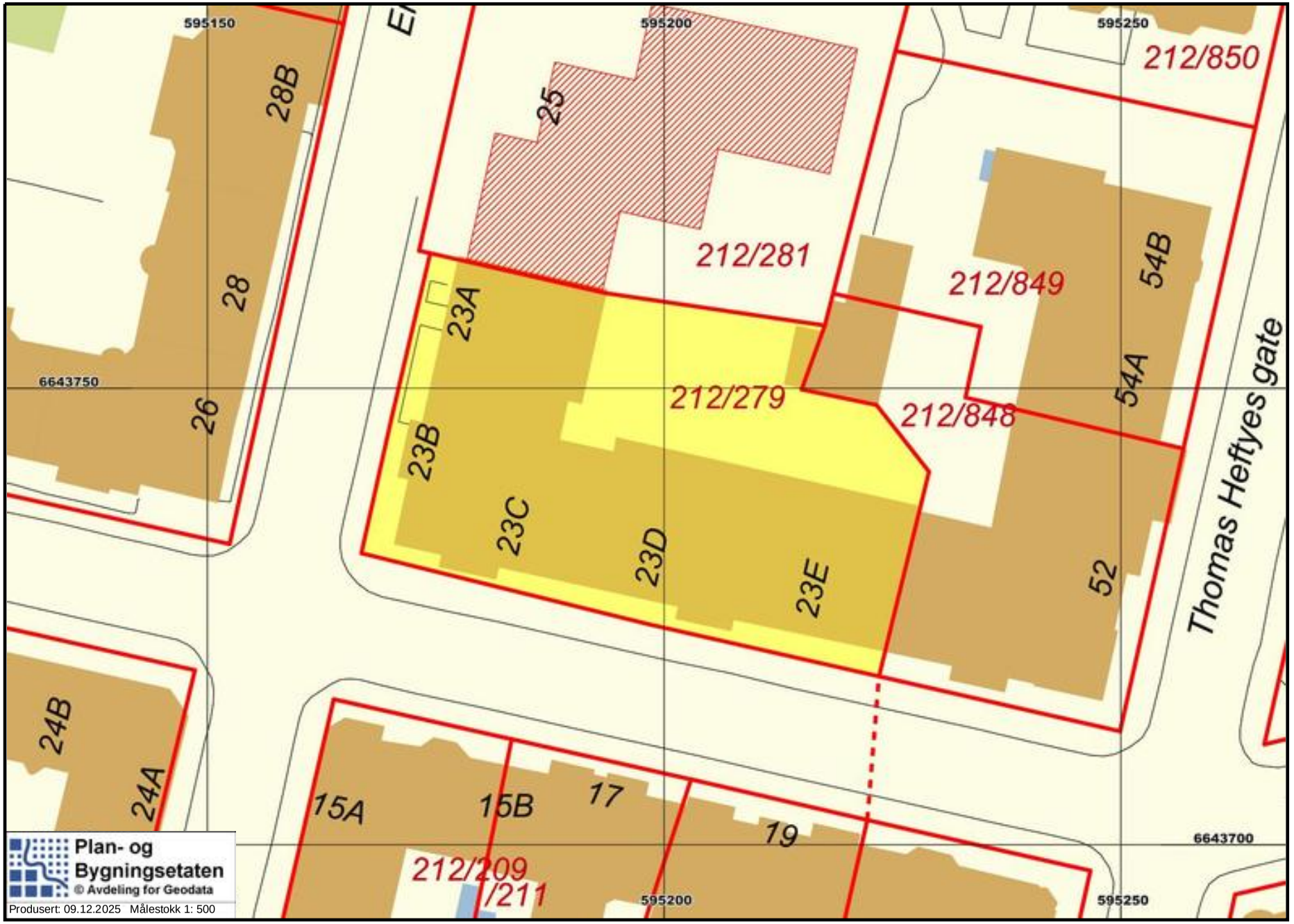
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

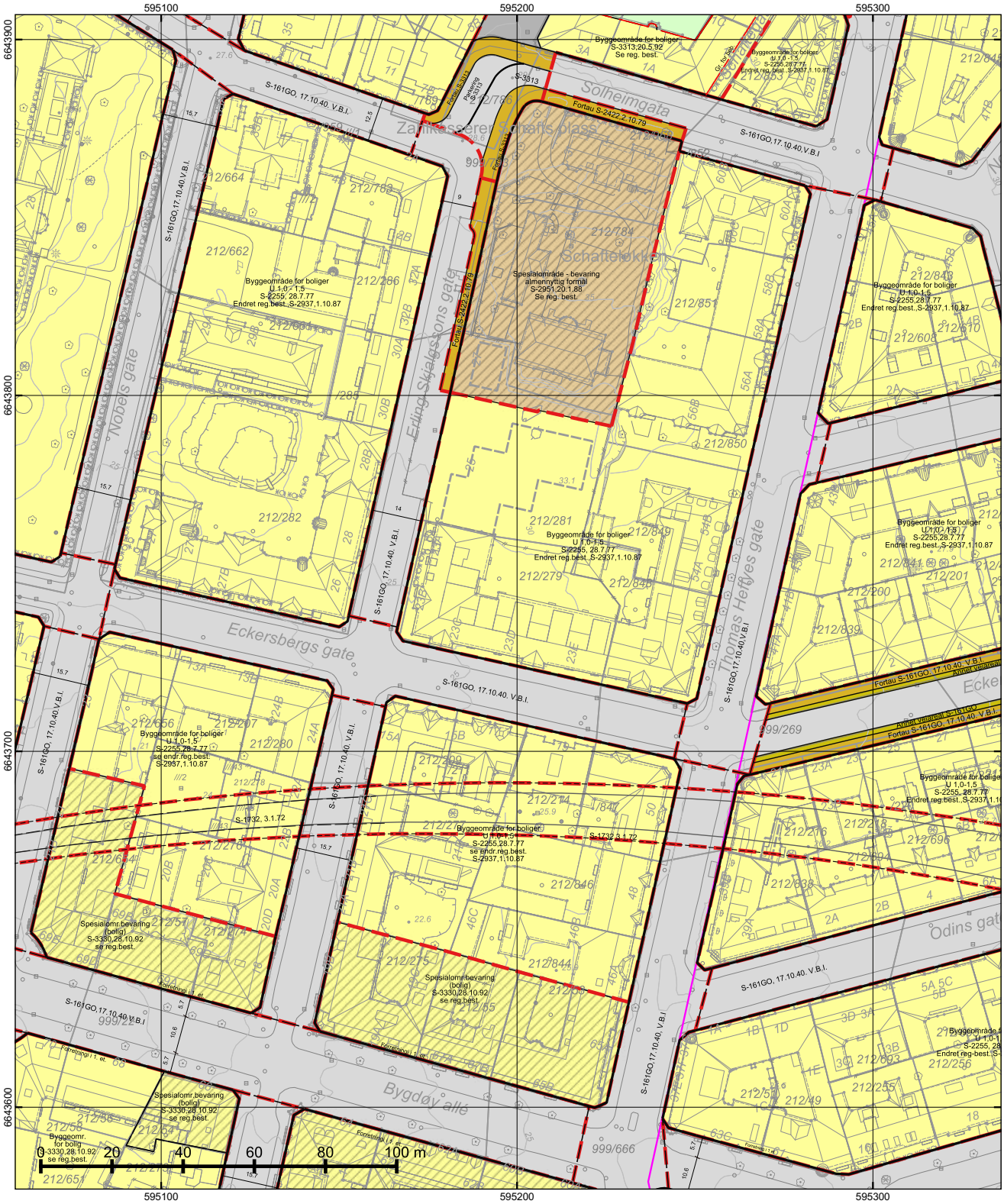
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595150
595200
595250
6643750
6643700
212/850
212/281
212/849
212/279
212/848
212/209
/211
25
28B
28
26
23A
23B
23C
23D
23E
54B
54A
52
24B
24A
15A
15B
17
19
Thomas Heftyes gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150707/ 86523658
Adresse: Erling Skjalgssons gate 23
Gnr/Bnr: 212/279

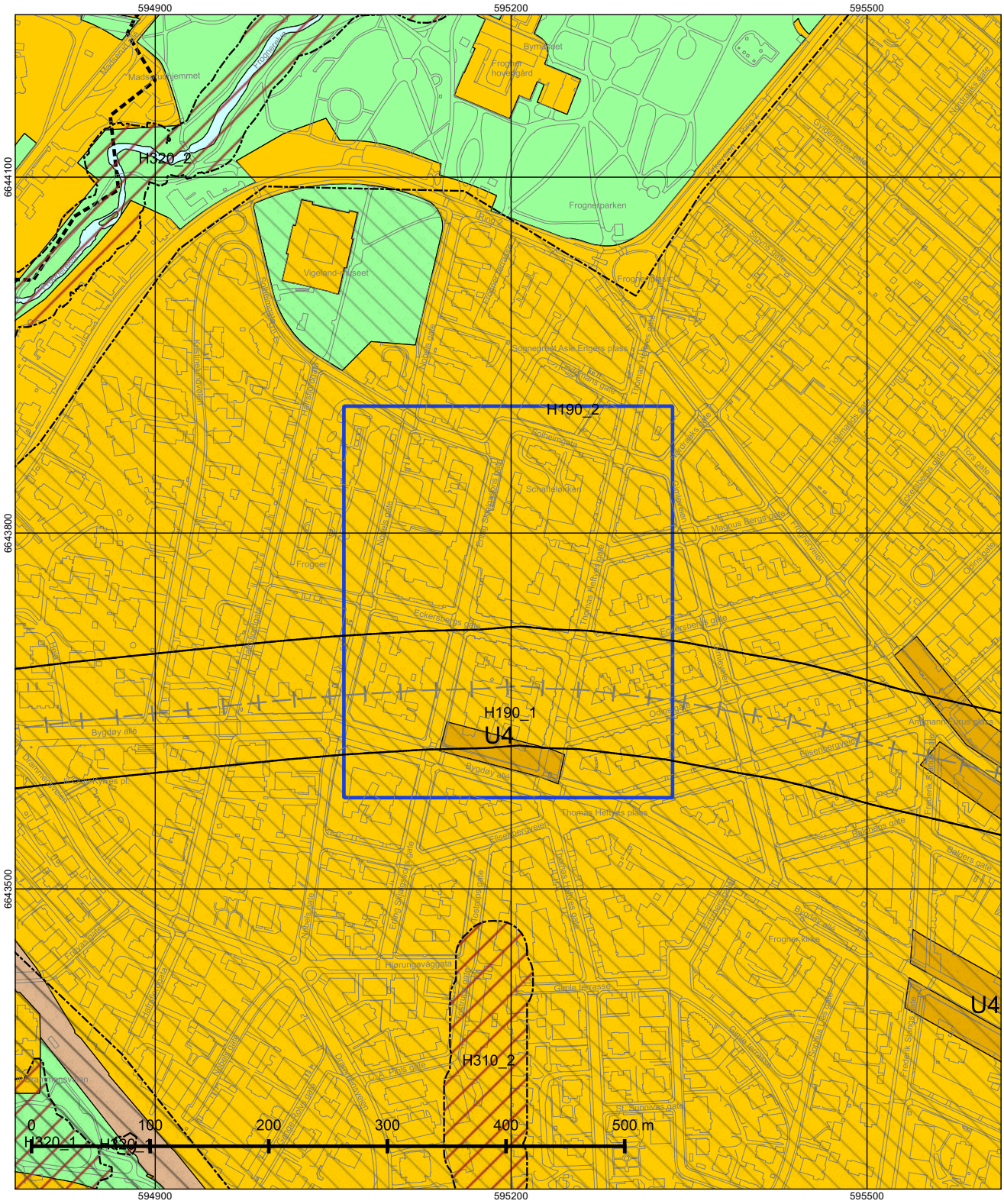
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150707/86523658
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Anmeldelse
5 Tegninger

639
1921

Expeditions-Dokument

angaaende Beboelseshus og garage m. bebyggelse

paa Matr.-No. 23 Erling Skjalgssonsgate

Indlevert 6 sept. 1921 Attesteret 18/11 - 1925.

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 7/9 21.

J. Bakkerud

639/1921

(Dupliksakal sendt brandchefen)

OPMAALINGS- OG REGULERINGSKONTORET KRISTIANIA 1253/1921

Bebyggelsen omfatter nr. 23 Erling Skjalgssons gt og nr. 52 B Thr. Hefftyes gt. Begge eiendommene ligger sammenhængende

Erling Skjalgssons gates profil er ret linje fra Erling Skjalgssons gate midtlinje paa cote 24.4 til Thr. Hefftyes gt. midtlinje paa cote 25.8 Stigning 1:67 Gatebredde 15,7 m og 3.15 m byggelinje

Erling Skjalgssons gates profil er ret linje med stigning 1:37.7 fra Tokerudbygatens midtlinje paa cote 24,5 til Tokerudbygatens sydside paa cote 28.0. Gatebredde 12.5 m og 5 m byggelinje.

Kristiania 9 Septbr 21

639/1/21

Gjaevar Tokle

V. D. J. No. 454 - 1914.

Anmeldelse
Dagning

1248
17

602
1917

Expeditions-Dokument

angaaende Skur.

paa Matr.-No. 23 Tal. Skjelsvigsvoll.

Indleveret 13de aug. 1914. Gesteret 27/11-21.

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 13de August 1917

O. Bjelke Hotterusaun

1456
1917

Reguleringen er ikke med blaa linjer. Skuret bør i hvert tilfælde holdes klar av Eckersbergs gate og opføres efter denne gates høidefastsættelse. Dette er bestemt saaledes: fra Elling Skjelsvigs gate midtlinje paa coten 24.4 tas med stigning 1:67 til Ths. Hefftyes gates midtlinje paa coten 25.8

Kristiania 15 Aug. 1917

for Gjennadsøyk

Kontrolleren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørpartner varme og sanitær as
Turbinveien 28
0195 OSLO

Dato: 23.06.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201108519-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 23A	Eiendom:	212/279/0/0
Tiltakshaver:	Tanja Waldeland	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 23 A, 0267 OSLO
Søker:	Rørpartner varme og sanitær as	Adresse:	Postboks 6165 Etterstad, 0602 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 23 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.04.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.06.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Tanja Waldeland, Erling Skjalgssons gate 23 A, 0267 OSLO, tanja.wadeland@dnbnor.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 03.02.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517127-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 23 A-E	Eiendom:	212/279/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS	Adresse:	Munkebekken 382, 1061 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 A-E

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, md@bonum.no

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.01.2021
Finn Magnus	201411421 - 128 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse: ERLING SKJALGSSONS GATE 23 A-E
Eiendom: 212/279/0/0
Tiltakshaver: BONUM AS
Søker: FJORD ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest – Erling Skjalgssons gate 23 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, mottatt 20.11.2020.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201411421			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade vest	A40-01	06.04.2015	10/22
Fasade sør	A40-03	06.04.2015	10/24
Snitt A	A30-01	06.05.2015	12/3
Snitt B	A30-02	06.05.2015	12/4
Gesims	A51-101	06.05.2015	12/5
Takoppløft	A51-102	06.05.2015	12/6
Takterrasse	A51-103	06.05.2015	12/7
Detalj takoppløft	A52-101	06.05.2015	12/8
Situasjonsplan	A10-1	27.05.2015	15/3
Plan tak	A20-3	16.02.2016	31/5

Snitt BB	A30-1	16.02.2016	31/6
Fasade nord og øst	A40-1	16.02.2016	31/7
Plan 6. etasje som bygget	A22-102	08.10.2020	116/9
Plan 7.etasje	A20-02	10.11.2020	121/2

Andre forhold

Tilsynet vårt i saken er avsluttet 08.01.2021.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da dere ikke har sendt inn dokumentasjon for levering til godkjent avfallsmottak. Vi noterer avviket og vil vurdere å forfølge saken videre.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra godkjent avfallsmottak, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av avfallsmottaket. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra godkjent avfallsmottak.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

INOVENTIO CONSULTING AS
Myrvollveien 10
1415 OPPEGÅRD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.01.2025
	201919297 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 23C	Eiendom:	212/279/0/0
Tiltakshaver:	Eigil Lunde	Søker:	INOVENTIO CONSULTING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbedring av brudd i brannskille, mottatt 13.12.2024.

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.

Godkjent tegning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919297			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Eigil Lunde, Erling Skjalgssons gate 23 C, 0367 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

INOVENTIO CONSULTING AS
Parkveien 23
1405 LANGHUS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2025
	201919255 - 14	Jetmir Sabani	
	Oppgis alltid ved henvendelse		

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 23C	Eiendom:	212/279/0/0
Tiltakshaver:	BENGT EMIL MÅNSSON	Søker:	INOVENTIO CONSULTING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd på brannskille ved skifte av sluk, mottatt 12.12.2024.

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.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

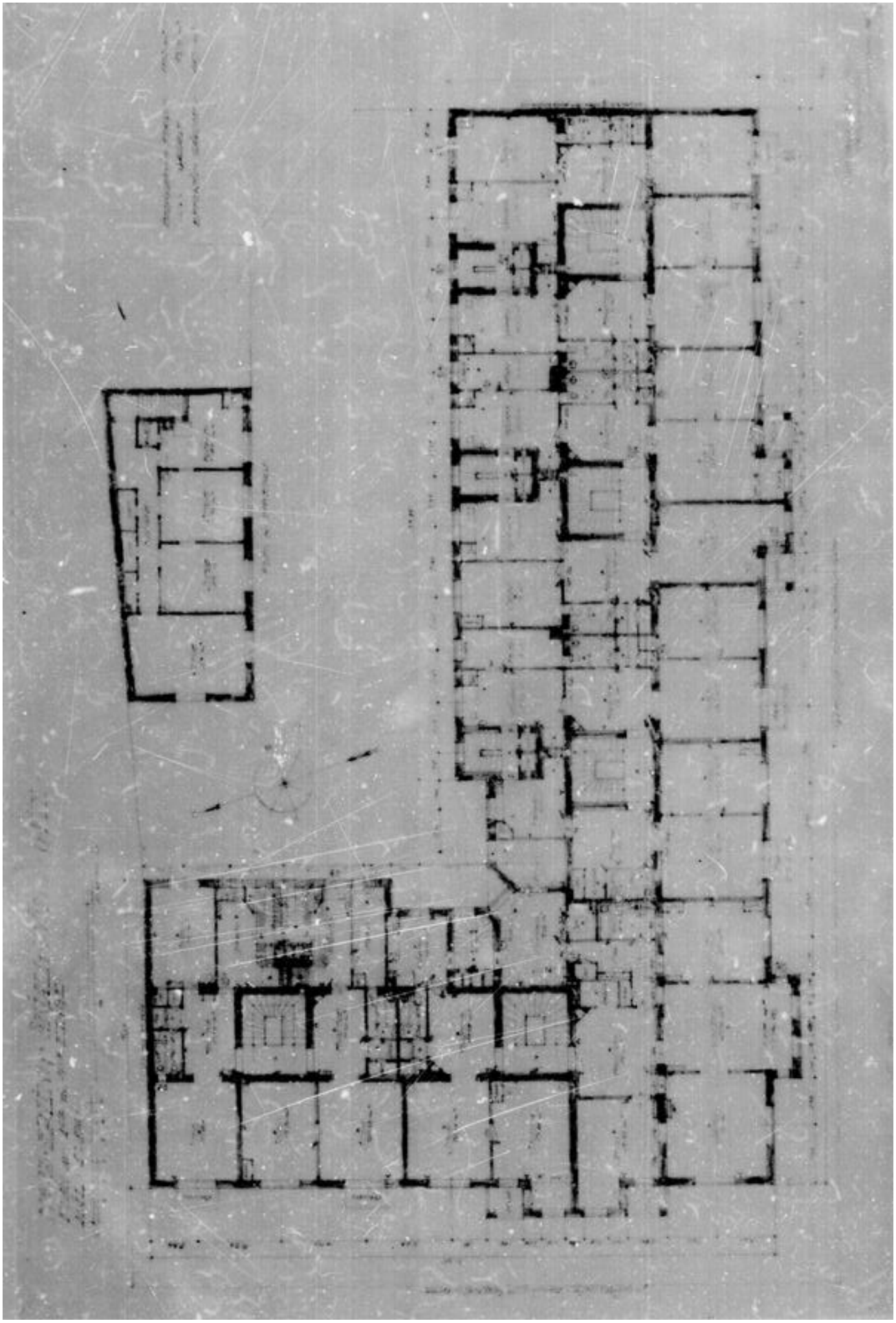
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BENGT EMIL MÅNSSON, ERLING SKJALGSSONS GATE 23 C, 0267 OSLO



Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 921 304 838 Aksjenr 17

Eiendommens adresse:

Erling Skjalgssons gate 23C, 0267 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 965 020
Som sekundærbolig:	kr 7 860 079

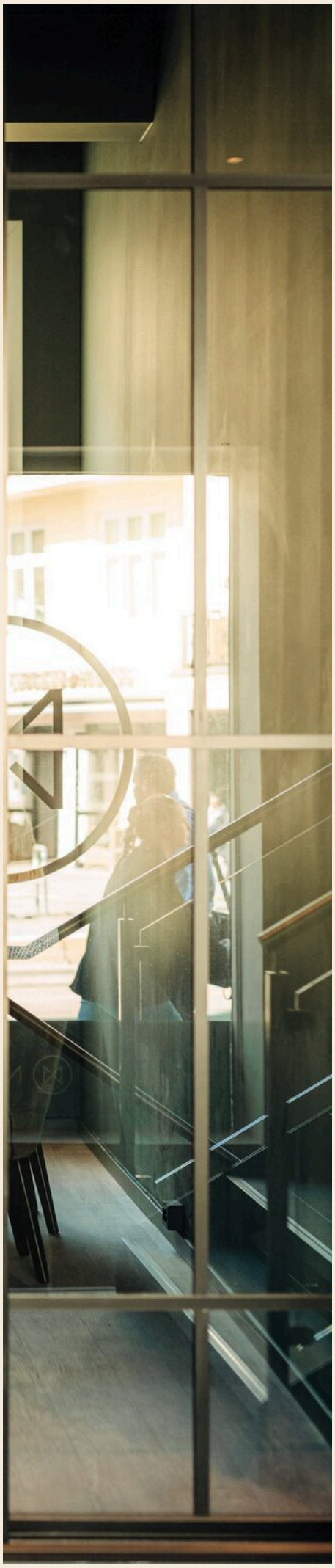
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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

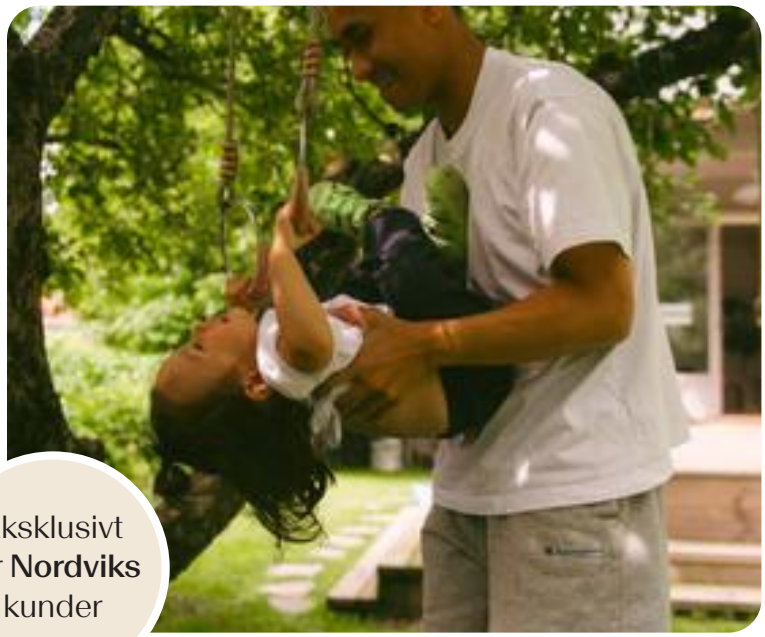


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0445/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 23C 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 279 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069